

Coprimmo BV
Gregorey Verhoeven
greg@coprimmo.be

Uw referentie:

Borgerhout, 26/05/2026

Geachte,

Betreft: Verkoop Fruithoflaan 13-21 - Appartement 001 - 1A + KA1 — 10200/100000 door WELES

Wij verwijzen naar uw communicatie d.d. 13/05/2026 en kunnen u het volgende melden:

Ingesloten bezorgen wij U de verslagen van de algemene vergaderingen, recente afrekeningen, de balans, EPC-attest en het RIO.

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

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

De jaarcontracten, die tijdens voorgaande afrekeningen werden afgerekend, dienen door partijen onderling verrekend te worden.

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

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

Er volgt na verkoop steeds een afrekening voor de dagen dat de verkopende partij eigenaar van het goed was.

Voor het verstrekken van deze informatie zal aan de verkoper **€165** worden aangerekend via de eerstvolgende afrekening.

In de hoop U voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij met achting.

UW BEHEER NV

Dienst boekhouding

«eigenaar_aanspreektitel» «eigenaar_naam»
«eigenaar_pa_naam»
«eigenaar_straat»
«eigenaar_postcode» «eigenaar_gemeente»

Antwerpen, maandag 19 mei 2025

Geachte Mevrouw, Mijnheer,
Verslag van de Algemene vergadering d.d. 19 mei 2025 voor het gebouw: Fruithoflaan 13/21 te Berchem (Ond.Nr. 0850.378.115)

1. Aanwezigheid – Aanstelling voorzit(s)ter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% + 1)

De algemene vergadering beslist unaniem Dhr. De Wachter aan te stellen als voorzitter van deze algemene vergadering.

De voorzitter verleent het woord aan de syndicus die mededeelt dat er:

Aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars: 47 / 88
Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 53.990 / 100.000

De algemene vergadering kan bijgevolg geldig 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 erop dat blanco en ongeldig stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op mede-eigendom.

De volgende personen worden aangesteld als stemopnemers: Dhr. Franck

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.

2. Financiële situatie (50% +1):

2.1. Achterstallen – goedkeuring invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat op datum van deze algemene vergadering een totale achterstal is t.b.v. €2.887,50.

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

“De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging binnen de 30 dagen nadat de rekening toegekomen is.

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 in gebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 15 administratiekosten voor de 1e rappel, een administratiekost van €25 wordt aangerekend en de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum.

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.

BIV nummer : 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J. Van Breda & C° : 645-1002429-66
Verzekering: NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel :
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel 03 666 35 40
Fax 03 644 06 40

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

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

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

2.2. Informatie over de lopende juridische procedures

Op heden zijn er geen juridische procedure lopende.

2.3. Goedkeuring afrekening en balans 2024

Het afgerekende boekjaar omvat de gemaakte gemeenschappelijke kosten van de VME m.b.t. de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

Totale uitgaven volgens de factuurlijst: € 307.492,55

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

- Diverse herstellingswerken liftinstallatie: € 1.377,08
- Diverse herstellingen cv-installatie (+vervangen drukverhogingsgroep): € 24.484,47
- Diverse herstellingen waterleidingen: € 1.500,91
- Diverse herstellingen afvoerleidingen: € 7.129,18
- Aankoop materiaal terraswerken: € 1.855,95
- Renovatie dakterras: € 10.996,41
- Ereloon renovatiemasterplan - voorschotfactuur: € 1.483,00
- Vrijstelling diverse schadedossier: € 7.663,10
- Privatieve kosten (verkoop, huur,...): € 3.263,91

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: € 59.753,01

De lopende kosten bedroegen in 2024: € 247.739,54

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de afrekening 2024.

2.4. Goedkeuring werk/reservekapitaal

Werkkapitaal:

Voor het berekenen van het budget werd gekeken naar de lopende kosten van 2024 (± 250.000 euro).

Datum:	Periode:	Werkkapitaal	Reserve kapitaal
01/01	01-03	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/04	04-06	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/07	07-09	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/10	10-12	€ 75.000,00	€ 15.000,00
Totaal:		€ 300.000,00	€ 60.000,00

Reservekapitaal:

Het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2024: € 211.802,21

Syndicus – Privatief Beheer

Het voorstel wordt gedaan om het komende boekjaar 60.000,00 euro per jaar op te vragen. Dat betekent dat er 15.000 euro per kwartaal zal opgevraagd worden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

Het werk- en reservekapitaal zullen op een aparte rekening opgevraagd worden.

"In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in 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 verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er moet in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd worden."

"In geval van verkoop wordt door de syndicus het aandeel in het reservefonds met betrekking tot het kwestieus pand, overgeboekt op naam van de nieuwe eigenaar. De syndicus mag het aandeel niet terug betalen aan de verkoper ingevolge de wet op mede-eigendom."

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus (50% +1)

De algemene vergadering beslist over de kwijting aan de syndicus Uw Beheer NV, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen voor wat betreft de boekhouding tot en met laatste afrekening (31/12/2024) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

4. Verlening mandaat syndicus – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

De syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand, aan de volgende voorwaarden behoudens een gewone indexatie en dit conform de index volgens paritair comité 323 en dit telkens per 1 januari.

Prijs totaal per maand per kavel: € 16,45

Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

- | | |
|---|--|
| 1. Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: | € 325/vergadering
+2,25€/kavel portkosten |
| 2. Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel): | € 197/boekjaar |
| 3. Juridisch dossier met beslaglegging: | + € 295/boekjaar |
| 4. Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier: | € 200/dossier |
| 5. Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) (= privatieve kost): | € 200 |
| 6. Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars (= privatieve kost): | € 150 |
| 7. Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,...): | € 22/stuk |
| 8. Gewone rappels: | € 13/stuk |
| 9. Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/RIO/GDPR/UBO/gem.epc: | € 85/u |
| 10. Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme: | (€ 61,28/m excl. btw) |
| 11. Werfopvolging, bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: | € 85/u |
| 12. Avondprestaties/prestaties buiten kantooruren: | € 85/u |

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om het mandaat te verlengen maar op heden het contact niet te ondertekenen. Het mandaat zal verdergezet worden tot het huidige contact komt te vervallen.

De RVME krijgt mandaat om het contact in detail te bekijken en te onderhandelen waar nodig. Er zal getracht worden een akkoord te bereiken voor de informatieve vergadering 23/06/2025.

De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

BIV nummer : 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J. Van Breda & C° : 645-1002429-66
Verzekering: NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel :
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel 03 666 35 40
Fax 03 644 06 40

5. (Her)verkiezing commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom (50%+1)

Commissaris van de rekeningen

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander. De syndicus geeft een korte toelichting over de taken van de commissaris van de rekeningen.

“De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking-en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering.”

Op de vorige vergadering werd het mandaat gegeven aan de RVME en de syndicus om een extern boekhoudkantoor aan te stellen om de taak van commissaris in te vullen.

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. De Wachter en mevr. Early aan te stellen als commissaris van de rekeningen.

Raad Van Mede-eigendom

“Volgens art. 577-8/1 dient de Algemene vergadering van elk gebouw van minstens 20 kavels (met uitzondering van bergingen, garageboxen en autostaanplaatsen) een raad van mede-eigendom op te richten. Een gebouw van minder dan 20 kavels is dit niet verplicht, doch deze kan wel een Raad van Mede-eigendom oprichten.”

De vergadering beslist unaniem om een Raad van Mede-eigendom op te richten bestaande uit volgende leden:

- Dhr. De Wachter (ingang 13)
- Dhr. Thiry (ingang 15)
- Dhr. Franck (ingang 13)
- Dhr. Heeren (ingang 21)
- Dhr. Naulaers (ingang 19)
- Dhr. Reymer (ingang 13)
- Mevr. Early (ingang 21)
- Mevr. D’Heer (ingang 19)

6. Stand van zaken renovatiemasterplan

De syndicus heeft een stand van zaken van het renovatiemasterplan.

23 juni 2025 staat er een informatieve vergadering gepland.

7. Bespreking/beslissing regeling rond vrijstelling bij schade door privatieve leidingen (50%+1)

Op een van de vorige AV's is beslist dat de VME de verhoogde vrijstelling t.b.v ± 3.300 euro voor zijn rekening zou nemen. Daar er toch regelmatig schadedossier zijn in het gebouw beginnen deze kosten zwaar door te wegen. Zo kwamen deze kosten in 2024 op € 7.663,10.

De voornaamste schadeorzaken zijn de oude privatieve verwarmingsleidingen (voornamelijk de koppelingen) in de vloeren van de appartementen.

De algemene vergadering beslist hierin tot er meer duidelijkheid is in het renovatiemasterplan – specifiek over de manier van verwarmen. Van hier kan beslist worden welke verder stappen er ondernomen moeten worden.

8. Bespreking/beslissing schilderen terrashemels (2/3e meerderheid)

Enkele jaren geleden werden de terrassen volledig gerenoveerd. Aangezien deze toen onvoldoende uitgedroogd waren om de terrashemels te schilderen, werden deze schilderwerken uitgesteld en nooit aangerekend.

In de loop van 2024 is de architect die destijds de werken begeleidde ter plaatse geweest en heeft hij bijkomende metingen uitgevoerd. Hij heeft vastgesteld dat de toestand in orde is en dat de schilderwerken nu kunnen worden uitgevoerd.

Er wordt voorgesteld om enkel over te gaan tot schilderen bij de eigenaars die dit uitdrukkelijk wensen.

Er zal daarom een algemene oproep worden gedaan aan alle eigenaars om kenbaar te maken of zij de schilderwerken wensen te laten uitvoeren. De RVME zal mee oordelen of de noodzaak er is.

Het bedrag is beperkt tot het bedrag dat destijds voorzien is voor deze werken.

9. Bespreking/beslissing vernieuwen kapotte tegels vooraan het gebouw (2/3e meerderheid)

Er zijn enkel kapotte tegels vooraan het gebouw.

Om hieraan een gevolg te geven heeft de syndicus offerte opgevraagd.

Volgende offerte werd bekomen:

- NM-Projects – 3.365,00 euro incl. btw

Het gaat over 27 gebroken tegels van 30x30. Deze silextegels worden niet meer in deze maat gemaakt. In de offerte voorziet men daarom om achteraan 27 oude tegels weg te nemen en deze te vervangen door nieuwe tegels van 40x40. De oude tegels zullen vervolgens gebruikt worden om de kapotte vooraan te vervangen.

Bovenstaande offerte werd foutief opgemaakt.

De algemene vergadering beslist dat de tegels vooraan het gebouw waar nodige vervangen of hersteld moeten worden. De RVME zal het probleem verder bekijken en de werken te laten uitvoeren waar nodige.

Idem voor de tegels aan de achterzijde.

10. Bespreking/beslissing afschaffen Dobby-app (50%+1)

De vraag wordt gesteld om de Dobby-app eventueel af te schaffen. Dit omdat verschillende mensen er geen gebruik van maken alsook omwille van de kostprijs.

De syndicus laat weten dat 45% van de huidige eigenaars aangemeld is op Dobby.

Dhr. Thiry geeft volgende argumenten voor het behoudt van de Dobby-app:

BIV nummer : 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J. Van Breda & C° : 645-1002429-66
Verzekering: NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel :
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel 03 666 35 40
Fax 03 644 06 40

Syndicus – Privatief Beheer

Dobby is een platform waarop alle documenten, brieven, opvragingen, verslagen, polissen van een eigendom kunnen worden geraadpleegd. Het platform werd opgericht vanuit een noodzaak tegemoet te komen aan de privacywetgeving (gdpr) die verbiedt dat lijsten met contactgegevens worden bijgehouden op een privé computer.

Enkel een syndicus is daartoe gemachtigd. Dobby bevindt zich op een beveiligde server en enkel geregistreerde gebruikers krijgen toegang, inloggen kan ook met ltsme.

Op onze pagina vinden we ondermeer:

- Bij mede eigenaars vindt men een lijst met alle eigenaars, zonder contactgegevens want staat de gdpr wetgeving niet meer toe. (De syndicus heeft die gegevens wel)
- Bij geplande vergaderingen kunnen we de planning toevoegen (moet door syndicus worden ingevuld)
- Bij eigenaarsrekening staan alle betalingen en evt saldo's die nog onbetaald zijn
- Bij huurders vindt ik enkel mijn huurder terug met zijn contactgegevens. Het is verplicht om de syndicus de gegevens van een nieuwe huurder te bezorgen.
- Bij documenten staan alle afrekeningen, boekhouding vme, polissen, verslagen bij elkaar
- Bij briefwisseling vind iedereen zijn verzonden brieven nogmaals

Kortom zie ik geen enkele reden om te stoppen met deze applicatie, werkelijk alles vind je er terug met een paar klikken. Bij mijn weten bestaat er geen alternatief voor deze applicatie. Alles op een dropbox bijvoorbeeld bijhouden is helaas niet meer wettelijk en bovendien onveilig.

De algemene vergadering beslist unaniem om Dobby te houden op voorwaarden dat de prijzen correct aangepast worden (de syndicus heeft hierin reeds een rechtzetting aangevraagd).

Het verslag van het renovatiemasterplan zal op Dobby gezet worden.

11. Allerlei:

- De plantenbakken vooraan:

Er was afgesproken dat er in deze plantenbakken Engels gras gepland zou worden. dit werd gepland maar de planten die gebruikt werden zijn ondermaats. Mevr. Early de contactgegevens van de tuinman zodat dit besproken kan worden.

Na uitputting van de dagorde en klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20.00uur.

De voorzitter, en indien gewenst mogen alle aanwezige mede-eigenaars die dit wensen ondertekenen de notulen van de vergadering.

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

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

Secretaris

Voorzitter + Stemopnemer

BIV nummer : 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J. Van Breda & C° : 645-1002429-66
Verzekering: NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel :
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel 03 666 35 40
Fax 03 644 06 40

NOTA:

- Agendapunten kunnen tot uiterlijk drie weken voorafgaandelijk aan de jaarlijkse tweewekelijkse periode van de Algemene vergadering worden ingediend.
- De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.


BIV nummer : 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J. Van Breda & C° : 645-1002429-66
Verzekering: NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel :
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel 03 666 35 40
Fax 03 644 06 40

VERSLAG van de commissarissen van de rekeningen jaar 2024

Op de A.V. van 28 mei 2024 werden ondergetekenden Hugo DE WACHTER en Nancy EARLY aangesteld als commissarissen van de rekeningen.

De taak omvat de controle op inkomsten en uitgaven, alsook de afrekeningen.

De controle werd gedaan

- naar de verantwoordingsstukken t.o.v. de geboekte kosten en overeenstemming met de betalingen op de bankrekeningen
- i.v.m. de individuele afrekeningen, inzonderheid de afrekeningen voor warm water en de verwarming

Stand van de bankrekeningen:

	per 01/01/2024	per 31/12/2024
BE80 4053 0952 1977 (reserve)	€ 121.916,21	€ 178.809,03
BE71 4053 0952 1169 (zicht)	€ 45.042,25	€ 11.039,90

Er wordt een dubbele boekhouding gevoerd.

De balans en het grootboek voldoen.

De vermelde kosten stemmen overeen met de onderliggende stukken.

De afrekeningen van ISTA (warm water en verwarming) werden door de zorgen van Ronny HEEREN (lid van de Raad van Mede-Eigendom) in samenwerking met commissaris Nancy EARLY nagezien en verbeterd waar nodig.

Overeenkomstig de grootboekrekening 2024 werden er in totaal 308.278,68 EUR uitgegeven. De grootste post daarin zijn de kosten voor stookolie ten bedrage van 89.455,81 EUR, zijnde 30% van de inkomsten.

Het voor 2025 voorziene budget (300.000EUR) kan voor 2026 worden aangehouden.

Voor de reserve wordt er € 75.000 per jaar opgevraagd.

Gelet op de noodzaak een behoorlijke reserve aan te leggen voor de vernieuwing van de stookinstallatie en mogelijk de betere isolatie van het hoofddak is het zeker aangewezen hetzelfde spaarritme aan te houden.

Antwerpen, 12 mei 2025

Nancy EARLY

Hugo DE WACHTER

commissarissen van de rekeningen



Syndicus – Privaatief Beheer

«eigenaar_aanspreektitel» «eigenaar_naam»
«eigenaar_pa_naam»
«eigenaar_straat»
«eigenaar_postcode» «eigenaar_gemeente»

Antwerpen, dinsdag 30 mei 2023

Geachte Mevrouw, Mijnheer,
Verslag van de Algemene vergadering d.d. 28 mei 2024 voor het gebouw: Fruithoflaan 13/21 te Berchem (Ond.Nr. 0850.378.115)

1. Aanwezigheid – Aanstelling voorzit(s)ter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% + 1)

De algemene vergadering beslist unaniem Dhr. De Wachter aan te stellen als voorzitter van deze algemene vergadering.

De voorzitter verleent het woord aan de syndicus die meedeelt dat er:

Aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars: 51 / 88
Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 56.990 / 100.000

De algemene vergadering kan bijgevolg geldig 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 erop dat blanco en ongeldig stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op mede-eigendom.

De volgende personen worden aangesteld als stemopnemers: Dhr. Franck

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.

2. Financiële situatie (50% +1):

2.1. Achterstallen – goedkeuring invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat op datum van deze algemene vergadering een totale achterstal is t.b.v. 11.497,01 euro.

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

“De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging binnen de 30 dagen nadat de rekening toegekomen is.

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 in gebreke zijnde eigenaar.

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

Syndicus – Privatief Beheer

administratiekost van €22 wordt aangerekend en de hoofdsom verhoogd wordt met **15% schadebeding**; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest**. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum.

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

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

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

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

2.2. Informatie over de lopende juridische procedures

Op heden zijn er geen juridische procedure lopende.

2.3. Goedkeuring afrekening en balans 2022 en 2023

Op heden werd de afrekeningen voor het boekjaar 2023 nog niet verstuurd naar de mede-eigenaars. Dit omdat ISTA niet op tijd de correcte afrekening 2023 en correcties voor 2022 verstuurd hebben. De syndicus verwijst naar punt 8.1 van deze AV voor meer informatie over dit punt.

Voor de bespreking/goedkeuring van de afrekening 2022 en 2023 zal er een BAV georganiseerd worden.

Over dit punt moet op heden niet gestemd worden.

2.4. Goedkeuring werk/reservekapitaal

Werkkapitaal:

Voor het berekenen van het budget werd gekeken naar de lopende kosten van 2023 (± 250.000 euro).

Datum:	Periode:	Werkkapitaal	Reserve kapitaal
01/01	01-03	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/04	04-06	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/07	07-09	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/10	10-12	€ 75.000,00	€ 15.000,00
Totaal:		€ 300.000,00	€ 60.000,00

Voorheen werden de opvraging voor het 4^e kwartaal opgevraagd volgens BA excl. de dakappartementen. Daar de dakappartement steeds zeer veel moeten bijbetalen op het einde van het boekjaar wordt er voorgesteld dit vanaf heden af te schaffen.

Het voorstel wordt gedaan om de grote kosten van het huidige boekjaar te financieren met de reserve:

Syndicus – Privatief Beheer

- Renovatie drukverhogingsgroep: ± 18.000 euro (hoog dringende werken)
- Opmaak renovatiemasterplan: ± 15.000 euro (nog te beslissen op deze AV)
- Renovatie liften: ± 10.000 euro (nog te beslissen op deze AV)

Reservekapitaal:

Het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2023: **€ 121.916,21**

Het voorstel wordt gedaan om het komende boekjaar 60.000,00 euro per jaar op te vragen. Dat betekent dat er 15.000 euro per kwartaal zal opgevraagd worden.

De algemene vergadering keurt hogervermeld budgetvoorstel unaniem goed en verleent volmacht aan de syndicus en RVME om indien nodig, dit budget aan te passen.

Het werk- en reservekapitaal zullen op een aparte rekening opgevraagd worden.

“In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in 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 verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er moet in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd worden.”

“In geval van verkoop wordt door de syndicus het aandeel in het reservefonds met betrekking tot het kwestieus pand, overgeboekt op naam van de nieuwe eigenaar. De syndicus mag het aandeel niet terug betalen aan de verkoper ingevolge de wet op mede-eigendom.”

2.5. Verdeling beheerskosten volgens basisakte

Dit punt werd op de AV gesteld op vraag van één van de eigenaars.

De vraag wordt gesteld om de kosten m.b.t. de erelonen van de syndicus te verrekenen volgens basisakte i.o.v. volgens gelijke delen.

De algemene vergadering beslist niet in te gaan op dit voorstel.

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus (50% +1)

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus Uw Beheer NV, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen voor wat betreft het technisch en administratief beheer tot op datum van heden.

Voor het boekhoudkundige beheer zal kwijting gevraagd worden op de BAV.

4. Verlening mandaat syndicus – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

De syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand, aan de volgende voorwaarden behoudens een gewone indexatie en dit conform de index volgens paritair comité 323 en dit telkens per 1 januari.

Prijs totaal per maand per kavel:

€ 15,88

Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

Syndicus – Privatief Beheer

1. Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen:	€ 310/vergadering +2,25€/kavel portkosten
2. Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel):	€ 197/boekjaar
3. Juridisch dossier met beslaglegging:	+ € 295/boekjaar
4. Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier:	€ 200/dossier
5. Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) (= privatieve kost):	€ 200
6. Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars (= privatieve kost):	€ 150
7. Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,...):	€ 22/stuk
8. Gewone rappels:	€ 13/stuk
9. Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/RIO/GDPR/UBO/gem.epc:	€ 85/u
10. Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme:	(€ 59,48/m excl. btw)
11. Werfopvolging, bijwonen werfvergaderingen/opleveringen:	€ 85/u
12. Avondprestaties/prestaties buiten kantooruren:	€ 85/u

De algemene vergadering gaat met meerderheid akkoord met het voorstel van Uw Beheer NV en verleent volmacht aan de voorzitter van de algemene vergadering om het beheerscontract met de syndicus te ondertekenen.

Er wordt gevraagd om het contract van de syndicus samen met de uitnodiging te versturen.

Stemmen tegen: Dockx – 1030Q en Baerts – 180Q

De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

5. (Her)verkiezing commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom (50%+1)

Commissaris van de rekeningen

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander. De syndicus geeft een korte toelichting over de taken van de commissaris van de rekeningen.

“De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking-en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering.”

Op de vorige vergadering werd het mandaat gegeven aan de RVME en de syndicus om een extern boekhoudkantoor aan te stellen om de taak van commissaris in te vullen.

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. De Wachter (met assistentie van mevr. Early) aan te stellen als commissaris van de rekeningen. Het mandaat is kosteloos.

Raad Van Mede-eigendom

“Volgens art. 577-8/1 dient de Algemene vergadering van elk gebouw van minstens 20 kavels (met uitzondering van bergingen, garageboxen en autostaanplaatsen) een raad van mede-eigendom op te richten. Een gebouw van minder dan 20 kavels is dit niet verplicht, doch deze kan wel een Raad van Mede-eigendom oprichten.”

De vergadering beslist unaniem om een Raad van Mede-eigendom op te richten bestaande uit volgende leden:

- Dhr. De Wachter (ingang 13)
- Dhr. Thiry (ingang 15)
- Dhr. Franck (ingang 13)
- Dhr. Heeren (ingang 21)
- Dhr. Naulaers (ingang 19)
- Dhr. Reymer (ingang 13)
- Mevr. Early (ingang 21)

6. Toelichting renovatiemasterplan stad Antwerpen

Het voorstel wordt gedaan om een renovatiemasterplanstudie te laten opmaken in samenwerking met de stad Antwerpen.

De verantwoordelijke van de Stad Antwerpen komt hierin toelichting geven.

Er zal een kopie van de presentatie doorgestuurd worden naar alle eigenaars.

6.1. Akkoord toetreden renovatiemasterplan Stad Antwerpen

Om toe te treden tot het renovatiemasterplan wordt akkoord gevraagd aan de AV.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het toetreden tot het renovatiemasterplan van de Stad Antwerpen.

6.2. Mandaat syndicus voor ondertekenen engagementsverklaring + aanstellen studiebureau

Er wordt gevraagd mandaat te geven aan de syndicus voor het ondertekenen van de engagementsverklaring.

Inhoud engagementsverklaring:

De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) engageert zich om haar appartementsgebouw toekomstbestendig en energie-efficiënt te renoveren. Dit wordt gedaan aan de hand van een renovatiemasterplan voor het gebouw. Het traject wordt doorlopen in samenwerking met een renovatiecoach van stad Antwerpen. Deze engagementsverklaring legt beknopt de krachtlijnen van deze samenwerking vast.

Het renovatiemasterplan wordt opgemaakt door een extern studiebureau, aangesteld door de VME. De renovatiecoach van stad Antwerpen ondersteunt de VME, de syndicus en het studiebureau tijdens dit traject.

De VME stelt een projectteam samen dat het begeleidingstraject aanstuurt en opvolgt. Het projectteam vormt het aanspreekpunt voor de mede-eigenaars: het informeert hen en geeft toelichting bij het verloop en de resultaten van het traject.

Syndicus – Privatief Beheer

Het projectteam is ook het aanspreekpunt voor het studiebureau. Het informeert het studiebureau over het gebouw, organiseert een rondgang in het gebouw en verzekert de toegang tot het gebouw waar nodig voor de conditiestaatmeting van het gebouw. Het projectteam volgt alle werkzaamheden op.

Het extern studiebureau werkt een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en een energetisch renovatiescenario uit. Hierbij nemen ze de minimale vereisten rond woningkwaliteit en energie-efficiëntie, zoals vooropgesteld door Vlaanderen, als leidraad. De VME, het studiebureau en de renovatiecoach van de stad Antwerpen beoordelen samen de (financiële en technische) haalbaarheid van deze renovatiescenario's.

De VME engageert zich om de resultaten van de conditiestaatmeting, het voorstel van het meerjarenonderhoudsplan en het renovatiescenario aan de AV voor te leggen in een (bijzondere) Algemene Vergadering en, waar mogelijk, voor een of meerdere renovatie-ingrepen een investeringsbeslissing te nemen.

De AV geeft unaniem mandaat aan de syndicus voor het ondertekenen van de engagementsverklaring.

6.3. Oprichten werkgroep + mandaat keuze studiebureau

Er wordt gevraagd om een werkgroep op te richten voor een keuze te maken tussen de verschillende studiebureaus.

Volgende personen stellen zich kandidaat voor deze werkgroep:

- Dhr. De Wachter (ingang 13)
- Dhr. Thiry (ingang 15)
- Dhr. Franck (ingang 13)
- Dhr. Heeren (ingang 21)
- Dhr. Naulaers (ingang 19)
- Dhr. Reymer (ingang 13)
- Mevr. Early (ingang 21)

Eigenaars die zich hiervoor geroepen voelen mogen zich steeds melden bij de syndicus.

De AV gaat unaniem akkoord met bovenstaande werkgroep en heeft deze het mandaat om een keuze te maken tussen de verschillende studiebureaus.

7. Bespreking/beslissing vervangen gemeenschappelijke cv-installatie (2/3e meerderheid) – mandaat RVME om te handelen in geval van een volledig defect (50%+1)

De huidige cv-installaties zijn verouderd en begin stilaan de nodige gebreken te vertonen.

Op heden werden er nog geen offertes opgevraagd om deze te vervangen.

Er wordt gevraagd een mandaat te geven aan de RVME om te mogen handelen in het geval de huidige installatie volledig defect is en vervangen moet worden. Dit zodat de periode waarin er geen verwarming en warmwater is zo kort mogelijk te houden.

De AV geeft unaniem mandaat aan de RVME om te mogen handelen in het geval de huidige cv-installaties volledig defect zijn en vervangen moet worden.

8. Bespreking/beslissing samenwerking VME en ISTA (50%+1)

8.1. Correcties afrekening 2022/2023 (50%+1)

Zoals reeds in een eerder punt aangehaald heeft de syndicus van ISTA niet op tijd de correcte afrekening 2023 en correcties voor 2022 mogen ontvangen.

De dossier heeft tevens aardig wat voeten in de aarde gehad.

De syndicus heeft ISTA tot 2x toe in gebreken moeten stellen alvorens zij tot actie overgegaan zijn. Men heeft een eerste plaatsbezoek gedaan in het begin van 2024, hierna is gebleken de meter nog steeds niet correct meten.

Pas na een 2^e in gebrekenstelling is men op 17/05 opnieuw ter plaatse geweest, men heeft de correcte verstuurd op 23/05.

De rechtzettingen zullen verder nagekeken worden samen met commissaris van de rekeningen.

Er zal een BAV georganiseerd worden om deze punten verder te bespreken.

8.2. Voorstel RVME voor uitwerken voorstel (50%+1)

De RVME wenst eventueel een rechtzetting uit te werken voor de fouten in de afrekening van ISTA.

Indien de RVME niet akkoord kan gaan met het voorstel van ISTA, vragen zij mandaat om de afrekening nog verder te verbeteren.

De AV gaat unaniem akkoord met bovenstaande voorstel.

8.3. Wijziging opnamefirma calorimeters en watermeters (50%+1)

De vraag wordt gesteld of een wijziging van de opnamefirma aan de orde is?

Het contract met ISTA loopt tot midden 2025, vanaf dan is het eventueel mogelijk om een andere opnamefirma te kiezen.

De syndicus heeft hiervoor een offerte opgevraagd bij SPM:

Huurprijs per meter = 7,5 euro excl. btw per meter per jaar. <-> huidige contract bij ISTA = 8,35 euro excl. btw per meter per jaar.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om over te schakelen naar SPM en gaat unaniem akkoord met de offerte van SPM.

8.4. Regeling pand 7C – vastleggen forfaitair bedrag of verplichting plaatsen calorimeters (80%)

In pand 7C heeft men vlakke radiatoren geplaatst. Om deze te kunnen bemeteren zou er in het midden van de radiatoren een meter geplaatst worden. Dit oogt niet mooi.

De eigenaar stelt de vraag of zij eventueel een forfaitair bedrag mogen betalen op basis van gemiddelde verbruiken?

Voorstel: jaarlijks gemiddelde van alle appartement van hetzelfde type.

Syndicus – Privatief Beheer

De algemene vergadering beslist unaniem dat de mogelijkheden nagevraagd moeten worden bij SPM. Indien zij hetzelfde antwoord geven als ISTA dan is de eigenaar verplicht om alsnog meters te laten plaatsen.

Voor wat betreft het verbruik van 2022 en 2023 krijgt de RVME mandaat om hierin een aanvaardbare forfait op te leggen.

Dezelfde vraag dient gesteld te worden voor W1/5/15. Dit pand heeft converteren die niet bemeterd moeten worden.

Voorstel: jaarlijks gemiddelde van alle appartement van hetzelfde type.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de mogelijkheden nagevraagd moeten worden bij SPM.

Voor het vastleggen van het verbruik krijgt de RVME mandaat om hierin een aanvaardbare forfait op te leggen.

9. Bespreking/beslissing plaatsing individuele koud watermeters (2/3 meerderheid) – financiering (50%+1) – wijziging verdeling kosten (80%)

Dit punt werd reeds voorgelegd op de vorige AV.

Volgende offertes werden bekomen:

Firma	Prijs per meter	Opmerkingen
Adriaensens	346,30 euro excl. btw	/
Van den Broeck	393,00 euro excl. btw	Prijs voor een appartement met 2 meters = 544,00 euro excl. btw
Janssen Technics	305,00 euro excl. btw	/
SPM	61,20 euro excl. btw per uur voor het plaatsen van watermeters	Deze prijs zit in een totaal offerte voor het vervangen van alle meters zie bovenstaand punt

De RVME geeft nog meer toelichting m.b.t. dit punt.

De algemene vergadering beslist over het plaatsen van koud watermeters door SPM.

1 Stemming 1: plaatsen watermeters

Stemden 'voor' met 218.300 / 539.000 stemmen;
Stemden 'tegen' met 320.700 / 539.000 stemmen;
Van Nuland - Tombeur André (051 - 6G + KG6 - quot . 10300,), Thompson - Ryniers (057 - 5H + KH5 - quot . 10300,),
Thiry-Vercruyssen (060 - DK4 + KDK4 - quot . 19000,), Hamming André (006 - 6A + KA6 - quot . 10200,), Early Nancy (007 - 7A +
KA7 - quot . 10200,), Desmet - Bonroy (071 - 4J + AU86 + KJ4 - quot . 21300,), Nieuwenhuysen Bram (079 - W4A - quot . 7200, 083
- W6 + KW19 - quot . 3400,), Willaert - Moons Godeliva (063 - 3I + KI3 - quot . 10300,), Nira bvba (078 - W3 + KW13 - quot . 7600,
086 - W9 - quot . 3000,), Soni - Joshi (059 - 7H + KH7 - quot . 10300,), Bassens - Robaye (025 - 2D + KD2 - quot . 10300,), Dodx
Lennet (067 - 7I + KI7 - quot . 10300,), Van Couwenberghe Jamie (044 - 6F + KF6 - quot . 10300,), Franck Eline (066 - 6I + KI6 -
quot . 10300,), Vloeberghs (061 - 1I + KI1 - quot . 10300,), Hauquier - Rommelaere (049 - 4G + KG4 - quot . 10300,), De Raedt
(019 - 4C + KC4 - quot . 10300,), Voets (028 - 5D + KD5 - quot . 10300,), Loos Ellen (064 - 4I + KI4 - quot . 10300,), Van Der Perre
Ben (054 - 2H + KH2 - quot . 11800,), Frandx-Deumens (053 - 1H + KH1 - quot . 11800,), Liebens - Janssens (046 - 1G + KG1 -
quot . 8700,), Lerma Aguirre-García Figueroa Hector (032 - 2E + KE2 - quot . 10300,), Jans Raf (002 - 2A + KA2 - quot . 10200,),
Baerts Marijke (092 - AU80 - quot . 1800,), Kevereyn - Van Linden (070 - 3J + KJ3 - quot . 19400,), Van Deun Simonne (033 - 3E +
KE3 - quot . 10300,), De Haes (037 - 7E + KE7 - quot . 10300,), Heeren Ronny (010 - 2B + KB2 - quot . 10300,)
Hebben zich 'onthouden' met 30.900 / 569.900;
Gysbrechts Alexander (050 - 5G + KG5 - quot . 10300,), Antonissen Ronald (011 - 3B + KB3 - quot . 10300,), Van Peer Christiane
(042 - 4F + KF4 - quot . 10300,)
Beslissing afgekeurd met 59,50% van de stemmen (met 4/5 meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

10. Bespreking/beslissing renovatiewerken liften conform risicoanalyse (2/3 meerderheid) - wijziging onderhoudscontract liften (50%+1)

Renovatiewerken:

Elke 15 jaar wordt er door het keuringsorganisme van de lift een risicoanalyse opgemaakt deze toetst de liftinstallatie aan de huidige normen in zakken veiligheid.

Op basis hiervan

Maakt de onderhoudsfirma offertes voor renovatie op:

Kone:

Lift ingang 13: 2.367,87 euro excl. btw

Lift ingang 15: 2.016,21 euro excl. btw

Lift ingang 17: 2.367,87 euro excl. btw

Lift ingang 19: 2.016,21 euro excl. btw

Lift ingang 21: 2.016,21 euro excl. btw

Totaal prijs voor heel het gebouw: 10.784,37 euro excl. btw

De algemene vergadering beslist dat hiervoor bijkomende offertes opgevraagd moeten worden. De RVME krijgt het mandaat om hierin een beslissing te nemen.

Wijziging onderhoudscontract:

BIV nummer : 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J. Van Breda & C° : 645-1002429-66
Verzekering: NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel :
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel 03 666 35 40
Fax 03 644 06 40

Syndicus – Privaat Beheer

Naar aanleiding van enkele onaangename ervaring met de huidige onderhoudsfirma heeft de syndicus hierin vergelijkbare offertes opgevraagd.

Firma	Prijs jaarlijks onderhoud (voor alle liften samen) (standaard 6 onderhoudsbeurten)	
TKE	5.150,00 euro per jaar excl. btw	/
ORA	7.097,70 euro per jaar excl. btw	/
De Lift	5.425 euro per jaar excl. btw voor 6 onderhoudsbeurten	4.600 euro per jaar excl. btw voor 4 onderhoudsbeurten
Kone (huidige firma)	7.184,40 euro per jaar excl. btw	/

De algemene vergadering beslist dat de RVME hierin een beslissing mag nemen.

11. Bespreking/beslissing vernieuwen sloten inkomdeuren (2/3 meerderheid) – financiering (50%+1)

Naar aanleiding van een eerder defect werd er offerte opgevraagd voor het vernieuwen van alle sloten van de gemeenschappelijke delen.

Antwerp – Security – 5.437,10 euro excl. btw. De offerte is incl. 350 sleutels.

De algemene vergadering beslist dat deze werken niet dringend zijn en beslist deze werken op heden niet te laten uitvoeren.

12. Bespreking/beslissing renovatie kelder – schilderen (2/3 meerderheid) – financiering (50%+1)

Dit punt werd op de agenda geplaatst door een van de mede-eigenaars.

De vraag wordt gesteld om de keldergang te laten schilderen.

De algemene vergadering beslist dat deze werken niet dringend zijn en beslist deze werken op heden niet te laten uitvoeren.

13. Bespreking/beslissing wijziging onderhoudsfirma groen rondom het gebouw (50%+1)

Dit punt werd op de agenda geplaatst door een van de mede-eigenaars.

De vraag wordt gesteld om offertes op te vragen bij alternatieve onderhoudsfirma's voor het onderhoud van het groen rondom het gebouw.

De algemene vergadering beslist dat hiervoor geen offertes moeten opgevraagd worden.

Er zal aan de huidige onderhoudsfirma gevraagd worden om niet meer vroeg 's ochtends met de bladblazer rond te gaan.

14. Bespreking/beslissing wijziging gemeenschappelijke blokpolis (50%+1)

Syndicus – Privatief Beheer

Dit punt werd op de agenda geplaatst door een van de mede-eigenaars.

De vraag wordt gesteld om offerte op te vragen voor een alternatieve brandverzekering.

De syndicus meldt dat deze in het verleden reeds aangevraagd werden. Jammer genoeg konden er geen alternatieve gevonden worden omwille van de slechte schadestatistiek. Ook zijn er het afgelopen jaar opnieuw een groot aantal dossier doorgegeven waardoor de schadestatistiek nog slechter geworden zal zijn.

Er zal in de toekomst steeds gevraagd worden om de schade te verhalen op de familiaal van de betrokken eigenaar.

De algemene vergadering neemt hierin geen beslissing.

15. Varia:

15.1. Algemene oproep sluiten deuren tussen gebouw en garages:

Er wordt een algemene oproep gedaan aan alle eigenaars om de deuren tussen het gebouw en de garages steeds gesloten te houden.

Eigenaars die verhuren worden gevraagd dit door te geven aan hun huurder.

15.2. Algemene oproep vormvereisten naamplaatjes brievenbussen:

Er wordt een algemene oproep gedaan om de naamplaatjes steeds volgens de vaste vormvereisten te laten opmaken.

De syndicus raad iedereen aan om met het bestaande naamplaatjes naar de slotenmaker te gaan om deze te laten bijmaken.

Na uitputting van de dagorde en klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22.00uur.

De voorzitter, en indien gewenst mogen alle aanwezige mede-eigenaars die dit wensen ondertekenen de notulen van de vergadering.

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

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

Secretaris

Voorzitter + Stemopnemer

NOTA:

- Agendapunten kunnen tot uiterlijk drie weken voorafgaandelijk aan de jaarlijkse tweewekelijkse periode van de Algemene vergadering worden ingediend.
- De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

Syndicus – Privatief Beheer

«eigenaar_aanspreektitel» «eigenaar_naam»
«eigenaar_pa_naam»
«eigenaar_straat»
«eigenaar_postcode» «eigenaar_gemeente»

Antwerpen, dinsdag 30 mei 2023

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Verslag van de Algemene vergadering d.d. 30 mei 2023 voor het gebouw: Fruithoflaan 13/21 te Berchem (Ond.Nr. 0850.378.115)

1. Aanwezigheid – Aanstelling voorzit(s)ter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% + 1)

De algemene vergadering beslist unaniem Dhr. De Wachter aan te stellen als voorzitter van deze algemene vergadering.

De voorzitter verleent het woord aan de syndicus die meedeelt dat er:

Aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars: 50 / 85
Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 59.660 / 100.000

De algemene vergadering kan bijgevolg geldig 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 erop dat blanco en ongeldig stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op mede-eigendom.

De volgende personen worden aangesteld als stemopnemers: Dhr. Franck

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.

2. Financiële situatie (50% +1):

2.1. Achterstallen – goedkeuring invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat op datum van deze algemene vergadering een totale achterstal is t.b.v. 10.049,22 euro.

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

“De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging binnen de 30 dagen nadat de rekening toegekomen is.

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 in gebreke zijnde eigenaar.

Syndicus – Privatief Beheer

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1e rappel, een administratiekost van €22 wordt aangerekend en de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum.

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

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

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

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

2.2. Informatie over de lopende juridische procedures

Op heden is er juridische procedure lopende ten aanzien van dhr. Govaerts voor een achterstal in hoofde van de VME voor een totaal bedrag van 7.782,69 euro (incl. afrekening 2022).

Begin mei van dit jaar werd de betrokken eigenaars gedagvaard.

De betrokken eigenaar heeft op heden nooit gereageerd op rappels, aangetekende zendingen of ingebrekestellingen door de raadsman.

2.3. Goedkeuring afrekening en balans 2022

Het afgerekende boekjaar omvat de gemaakte gemeenschappelijke kosten van de VME m.b.t. de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

Totale uitgaven volgens de factuurlijst: € 285.080,70

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

Diverse herstellingswerken liftinstallatie:	€ 8.198,00
Renovatie elektrische installatie:	€ 3.683,50
Diverse herstellingen cv-installatie:	€ 2.306,80
Diverse herstellingen sanitair:	€ 13.135,18
Vervangen betonnen muurkappen:	€ 1.029,62
Dakrenovatie:	€ 37.224,76
Financiering dakrenovatie:	- € 37.224,76
Opmaak asbestinventaris:	€ 1.191,85
Privatieve kosten (verkoop, huur,...):	€ 5.670,30

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: € 35.215,25

De lopende kosten bedroegen in 2022: € 249.865,45

De asbestinventaris zal samen met het verslag verstuurd worden.

Voor de asbesthoudenleidingisolatie zal er gekeken worden naar de mogelijkheid voor het verwijderen van de asbest via de Stad Antwerpen.

De algemene vergadering gaat niet akkoord met de globale afrekening 2022. De commissaris(en) van de rekeningen zal alle boekhoudkundige stukken nakijken (facturen, bankuitrekels, afrekeningen ISTA,...).

2.4. Goedkeuring werk/reservekapitaal

Werkkapitaal:

Rekening houdend met de lopende uitgaven van **€ 249.865,25** wordt voorgesteld het budget voor de normale kosten te behouden op € 300.000 en dit voor de **lopende** werkkosten.

Datum:	Periode:	Werkkapitaal	Reserve kapitaal
01/01	01-03	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/04	04-06	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/07	07-09	€ 75.000,00	€ 15.000,00
01/10	10-12	€ 75.000,00 (BA zonder dakapp.)	€ 15.000,00
Totaal:		€ 300.000,00	€ 60.000,00

Reservekapitaal:

Het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2022: **€ 61.916,21**

Het voorstel wordt gedaan om het komende boekjaar 60.000,00 euro per jaar op te vragen. Dat betekent dat er 15.000 euro per kwartaal zal opgevraagd worden.

De algemene vergadering keurt hogervermeld budgetvoorstel unaniem goed en verleent volmacht aan de syndicus en RVME om indien nodig, dit budget aan te passen.

Het werk- en reservekapitaal zullen op een aparte rekening opgevraagd worden.

"In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in 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 verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er moet in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd worden."

"In geval van verkoop wordt door de syndicus het aandeel in het reservefonds met betrekking tot het kwestieus pand, overgeboekt op naam van de nieuwe eigenaar. De syndicus mag het aandeel niet terug betalen aan de verkoper ingevolge de wet op mede-eigendom."

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus (50% +1)

De algemene vergadering geeft geen kwijting aan de syndicus Uw Beheer NV, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen voor wat betreft de boekhouding tot en met laatste afrekening (31/12/2022) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

4. Verlening mandaat syndicus – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

BIV nummer : 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank J. Van Breda & C° : 645-1002429-66
Verzekering: NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel :
Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen
Tel 03 666 35 40
Fax 03 644 06 40

Syndicus – Privatief Beheer

De syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand, aan de volgende voorwaarden behoudens een gewone indexatie en dit conform de index volgens paritair comité 323 en dit telkens per 1 januari.

Prijs totaal per maand per kavel: € 15,64

Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:

1. Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen:	€ 300/vergadering +2€/kavel portkosten
2. Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel):	€ 195/boekjaar
3. Juridisch dossier met beslaglegging:	+ € 295/boekjaar
4. Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier:	€ 200/dossier
5. Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) (= privatieve kost):	€ 200
6. Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars (= privatieve kost):	€ 150
7. Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,...):	€ 22/stuk
8. Gewone rappels:	€ 13/stuk
9. Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/RIO/GDPR/UBO/gem.epc:	€ 85/u
10. Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme:	(€ 54/m excl. btw)
11. Werfopvolging, bijwonen werfvergaderingen/opleveringen:	€ 85/u
12. Avondprestaties/prestaties buiten kantooruren:	€ 85/u

De algemene vergadering gaat met overgrote meerderheid met het voorstel van Uw Beheer NV en verleent volmacht aan de voorzitter van de algemene vergadering om het beheerscontract met de syndicus te ondertekenen.

Stemmen tegen: Dockx – 10.300Q, Early – 10.200Q

De syndicus zal zich engageren om meer proactieve communicatie te zijn in het gebouw.

Het online platform van Dobby zal eveneens geactiveerd worden.

De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

5. (Her)verkiezing commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom (50%+1)

Commissaris van de rekeningen

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander. De syndicus geeft een korte toelichting over de taken van de commissaris van de rekeningen.

“De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele

Syndicus – Privatief Beheer

schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking-en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering."

Op de vorige vergadering werd het mandaat gegeven aan de RVME en de syndicus om een extern boekhoudkantoor aan te stellen om de taak van commissaris in te vullen.

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. De Wachter (met assistentie van mevr. Early) aan te stellen als commissaris van de rekeningen. Het mandaat is kosteloos.

Raad Van Mede-eigendom

"Volgens art. 577-8/1 dient de Algemene vergadering van elk gebouw van minstens 20 kavels (met uitzondering van bergingen, garageboxen en autostaanplaatsen) een raad van mede-eigendom op te richten. Een gebouw van minder dan 20 kavels is dit niet verplicht, doch deze kan wel een Raad van Mede-eigendom oprichten."

De vergadering beslist unaniem om een Raad van Mede-eigendom op te richten bestaande uit volgende leden:

- Dhr. De Wachter (ingang 13)
- Dhr. Thiry (ingang 15)
- Dhr. Franck (ingang 13)
- Dhr. Heeren (ingang 21)
- Dhr. Naulaers (ingang 19)
- Dhr. Reymers (ingang 13)
- Mevr. Early (ingang 21)

6. Bespreking plaatsing individuele watermeters (2/3 meerderheid)

Op de laatste AV werd akkoord gegeven om de verdeelsleutel voor de verdeling van de kosten voor het water de wijzigen alsook het plaatsen van watermeters.

Op de laatste AV werd eveneens volgende besproken:

Op heden is het zeer moeilijk om aannemers te vinden die geïnteresseerd zijn in dit werk daar de toevoerleidingen in verschillende moeilijk of niet bereikbaar zijn.

Om dit op te lossen wordt er voorgesteld dat de syndicus samen met de RVME langsgaat in alle appartementen om na te gaan of de toevoerleidingen eenvoudig bereikbaar zijn. Indien dit niet het geval is, is het aan de eigenaars van desbetreffend appartement om een toegang (bijvoorbeeld in de vorm van een toegangsluik) te voorzien.

Wanneer alle toevoerleidingen van alle appartement bereikbaar zijn en het aantal nodige watermeters bekend is zullen er opnieuw offertes opgevraagd worden.

De RVME heeft het afgelopen jaar deze rondgang georganiseerd. Op enkel na zijn alle toevoerleidingen bereikbaar en toegankelijk. Enkel van de tussenkranen dienen wel vervangen te worden (dit zou eventueel samen kunnen gebeuren met het plaatsen van de meters).

De syndicus heeft met deze informatie offerte opgevraagd bij een 7-tal loodgieters. Enkel van hen hebben reeds bevestiging interesse te hebben maar er werden nog geen offertes ontvangen.

Van zodra er voldoende offertes ter beschikking zijn zal er een BAV georganiseerd worden.

7. Bespreking/beslissing aanstellen deskundige voor opmaak studie hernieuwbare energie (50%+1) – financiering (50% + 1)

Dit punt werd op de agenda geplaatst op vraag van een van de eigenaars.

De vraag wordt gesteld om een deskundige aan te stellen voor de opmaak van een studie naar hernieuwbare energie binnen het gebouw.

Denk hierbij aan zaken zoals:

1. Zonnepanelen
2. Evaluatie en eventueel renovatie gemeenschappelijke cv-installatie
3. Alternatieve vormen van verwarming
4. ...

De algemene vergadering beslist unaniem om hiervoor een deskundige aan te stellen. De prijzen zullen geëvalueerd worden door de RVME. De syndicus zal zoeken naar de mogelijkheid voor het aanvragen van subsidies.

8. Bespreking/beslissing renovatie toegangsdeuren (2/3 meerderheid) – financiering (50% + 1)

Dit punt werd op de agenda geplaatst op vraag van een van de eigenaars.

De vraag wordt gesteld om de gemeenschappelijke inkomdeuren te renoveren. Deze bevinden zich in slechte staat en slepen over de grond.

Op heden zijn hiervoor geen offertes beschikbaar.

De algemene vergadering beslist dat er een offerte zal opgevraagd worden voor het renoveren van de inkomdeuren, de tussendeuren, de tapijten, het schilderen van de liftdeuren en de brievenbussen.

Dit punt zal opnieuw voorgelegd worden op de AV.

9. Bespreking/beslissing renovatie ramen kelder (2/3 meerderheid) – financiering (50% + 1)

Dit punt werd op de agenda geplaatst op vraag van een van de eigenaars.

De vraag wordt gesteld om de ramen in de kelder (dewelke uitgeven op de straat) te renoveren. Deze bevinden zich in zeer slechte staat.

Op heden zijn hiervoor geen offertes beschikbaar.

De algemene vergadering beslist dat er een offerte zal opgevraagd worden voor het renoveren van de kelderramen.

10. Bespreking/beslissing renovatie keldergangen (2/3 meerderheid) – financiering (50% + 1)

Dit punt werd op de agenda geplaatst op vraag van een van de eigenaars.

De vraag wordt gesteld om de keldergangen te renoveren. Deze bevinden zich in zeer slechte staat.

Op heden zijn hiervoor geen offertes beschikbaar.

De algemene vergadering beslist dit punt niet verder te bespreken.

11. Bespreking/beslissing renovatie of vernieuwing bloembakken achteraan (2/3 meerderheid) – financiering (50% + 1)

Dit punt werd op de agenda geplaatst door een van de eigenaars.

De vraag wordt gesteld om de bloembakken achteraan de vernieuwen of renoveren.

De syndicus heeft reeds 1 offerte voor het schilderen van de bloembakken achteraan:

A.S.S.

- Bloembakken parking.
145,- x 16 stuks = 2320,- euro

Bijkomend dient er ook gekeken te worden naar de planten die gepland zullen worden.

De algemene vergadering beslist unaniem dat tuinman zal gevraagd worden om “ever green” planten te planten in de bloembakken achteraan.

De bloembakken zullen niet geschilderd worden.

12. Bespreking/beslissing aanpassing reglement van interne orde (50%+1):
12.1. Boeteclausule afwezigheid Algemene Vergadering

Gelet op het feit dat er vaak te weinig eigenaars aanwezig zijn op de algemene vergaderingen wordt voorstelt om volgende clausule op te nemen in het reglement van interne orde:

Wanneer een eerste bijzondere of statutaire algemene vergadering van rechtswegen niet kan plaatsvinden omdat deze het wettelijk verplichte aanwezigheid quorum niet bereikt zullen alle kosten m.b.t. deze vergadering worden doorgerekend aan alle eigenaars die niet aanwezig waren noch zichzelf hebben laten vertegenwoordigen door een volmacht.

De algemene vergadering beslist dit punt niet verder te bespreken.

13. Melding:
13.1. Locatie brandblusapparaten

Er wordt hierbij gemeld dat er op elke 2 verdiepingen een brandblustoestel hangt.

In geval van nood kunnen de bewoners deze gebruiken. Uiteraard dient in geval van brand ook steeds de brandweer verwittigd te worden.

Er zal offerte gevraagd worden voor het plaatsen van brandblustoestellen op elke verdieping.

Na uitputting van de dagorde en klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21.30uur.

De voorzitter, en indien gewenst mogen alle aanwezige mede-eigenaars die dit wensen ondertekenen de notulen van de vergadering.

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

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

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

Secretaris

Voorzitter + Stemopnemer

NOTA:

- Agendapunten kunnen tot uiterlijk drie weken voorafgaandelijk aan de jaarlijkse tweewekelijkse periode van de Algemene vergadering worden ingediend.
- De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

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

Dhr. Nagels
P/A Thys Karin
Spoorweglaan 265
B 2610 WILRIJK (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 13/05/2025

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	
KAVEL = 001 - 1A + KA1	incl. BTW		incl. BTW		
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	2.033,41	10200/1000000	20,74	3,60
610100	KEURING LIFTEN	1.343,89	10200/1000000	13,70	2,37
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	8.208,86	10200/1000000	83,73	4,74
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	1.377,08	10200/1000000	14,05	0,80
610236	PARLOFOON / VIDEOFOON INGANG 21	225,25	10200/160300	14,33	0,82
610320	OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	24.484,47	9800/939100	255,51	14,46
610360	OVERIG ONDERHOUD WATERLEIDINGEN	1.500,91	10200/1000000	15,31	0,86
610370	OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	9.023,40	10200/1000000	92,04	5,91
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	50.886,87	10200/1000000	519,05	90,07
610560	PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	3.666,67	10200/1000000	37,40	0,44
610600	ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	4.287,99	10200/1000000	43,73	9,49
610710	ONDERHOUD GEVELS	465,85	10200/1000000	4,76	0,83
610720	ONDERHOUD TERRASSEN	1.855,95	10200/1000000	18,93	3,28
610730	ONDERHOUD DAKEN	10.996,41	10200/1000000	112,15	7,09
610760	ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	454,76	10200/1000000	4,65	0,80
612001	WARM WATER	29.514,75	8232/2951474	82,32	0,00
612010	WATER ALGEMENE DELEN	20.464,30	1176/109548	219,68	19,11
612100	ELEKTRICITEIT LIFTEN	1.431,79	10200/1000000	14,61	0,85
612120	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	1.627,10	10200/1000000	16,59	2,02
612320	LEVERINGEN STOOKOLIE	78.509,51	154746/7850951	1.547,46	338,73
613000	ERELONEN SYNDICI	17.337,12	1/92	188,45	0,00
613030	ERELONEN DESKUNDIGEN	1.483,00	10200/1000000	15,12	2,62
613050	ANDERE ERELONEN	1.851,30	1/92	20,13	3,49
614000	BRANDVERZEKERING	23.430,85	10200/1000000	238,99	0,00
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	527,57	10200/1000000	5,38	0,00
614200	ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	166,45	10200/1000000	1,70	0,00
614700	FRANCHISE	7.663,10	10200/1000000	78,17	0,00
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	424,58	10200/1000000	4,33	0,51
616110	CONSUMPTIES VERGADERINGEN	241,44	10200/1000000	2,46	0,00
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	-1.553,34	10200/1000000	-15,85	0,00
623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	-137,27	10200/1000000	-1,40	0,00
642000	DIVERSE KOSTEN	420,84	10200/1000000	4,30	0,12
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	-257,82	10200/1000000	-2,63	0,00
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	155,29	10200/1000000	1,58	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	0,60	0/0	0,01	0,00
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:		304.112,93		3.671,48	513,01

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

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	3.671,48
Eindsaldo vorige afrekening:	1.621,60
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	612,00
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal kosten:	5.905,08

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG
			betaald
25/01/2024	BA1/020	+++001/1620/73336+++	765,00
24/01/2024	BA2/014	+++001/1620/82834+++	153,00
24/04/2024	BA1/073	+++001/1676/97720+++	765,00
23/04/2024	BA2/048	+++001/0946/21253+++	153,00
27/06/2024	BA1/095	+++001/1737/07979+++	765,00
01/07/2024	BA2/065	+++001/1737/17477+++	153,00
04/10/2024	BA1/154	+++001/1776/24456+++	765,00
04/10/2024	BA2/106	+++001/1776/33954+++	153,00
04/12/2024	BA1/186	+++001/1819/97540+++	1.621,60
Totaal betalingen:			5.293,60

TE BETALEN:**€ 611,48**

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++001/1932/66516+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE71 4053 0952 1169 binnen de 30 dagen.

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

Dhr. Nagels
P/A Thys Karin
Spoorweglaan 265
B 2610 WILRIJK (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 21/11/2024

Geachte

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

Afrekening voor de periode van 01/01/2023 tot 31/12/2023 - Details				
Kostensoort	Totale kost	Verdeelsleutel	Aandeel	BTW
KAVEL = 001 - 1A + KA1	incl. BTW		incl. BTW	
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	1.996,06	10200/1000000	20,35	3,53
610100 KEURING LIFTEN	1.739,68	10200/1000000	17,75	3,07
610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	7.615,46	10200/1000000	77,68	4,40
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	2.514,81	10200/1000000	25,65	1,45
610220 OVER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES	85,33	10200/1000000	0,88	0,00
610310 ONDERHOUDSCONTRACTEN STOOKINSTALLATIE	2.295,78	9800/939100	23,95	1,36
610320 OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	5.661,95	9800/939100	59,08	3,35
610360 OVERIG ONDERHOUD WATERLEIDINGEN	3.370,58	10200/1000000	34,38	1,94
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	6.198,07	10200/1000000	63,23	5,69
610381 FOUTIEVE AFREKENING CV ISTA 2022	-87.540,36	286739/8754036	-2.867,39	0,00
610382 GECORRIGEERDE AFREKENING CV 2022	87.533,88	282288/8753388	2.822,87	0,00
610383 FOUTIEVE AFREKENING WARM WATER 2022	-26.462,72	13670/2646272	-136,70	0,00
610384 GECORRIGEERDE AFREKENING WARM WATER 2022	26.462,72	12765/2646274	127,65	0,00
610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	48.786,80	10200/1000000	497,63	86,36
610560 PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	3.650,40	10200/1000000	37,24	0,00
610600 ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	3.733,58	10200/1000000	38,07	8,26
610730 ONDERHOUD DAKEN	580,80	10200/1000000	5,93	1,03
610760 ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	839,55	10200/1000000	8,56	1,15
612010 WATER ALGEMENE DELEN	18.689,16	1176/109548	200,63	15,92
612100 ELEKTRICITEIT LIFTEN	2.768,68	10200/1000000	28,25	3,86
612120 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	5.652,83	10200/1000000	57,66	15,18
612201 WARM WATER	31.101,31	14146/3110132	141,46	0,00
612300 KEURINGEN TANKS	323,98	9800/939100	3,38	0,59
612320 LEVERINGEN STOOKOLIE	84.843,39	293036/8484339	2.930,35	610,11
613000 ERELONEN SYNDICI	22.635,24	1/92	246,04	0,00
613001 ERELONEN SYNDICI	-5.554,36	1/81	-68,58	0,00
613040 ERELONEN EXTERNE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN	1.331,00	10200/1000000	13,58	2,36
613050 ANDERE ERELONEN	409,55	1/92	4,46	0,58
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	293,03	10200/1000000	2,99	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	21.305,46	10200/1000000	217,31	0,00
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	483,50	10200/1000000	4,93	0,00
614200 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	166,45	10200/1000000	1,70	0,00
614700 FRANCHISE	11.919,93	10200/1000000	121,58	0,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	-361,70	10200/1000000	-3,68	0,35
616110 CONSUMPTIES VERGADERINGEN	291,94	10200/1000000	2,97	0,86
616300 PROC. INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.	1.420,94	10200/1000000	14,49	2,38
616630 OVERIGE KOSTEN BEHEER	-396,50	10200/1000000	-4,04	0,00
642000 DIVERSE KOSTEN	388,12	10200/1000000	3,96	0,57

650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	73,78	10200/1000000	0,75	0,00
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	-536,04	10200/1000000	-5,47	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	0,57	0/0	0,01	0,00

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	286.312,63	4.771,54	774,35
--	------------	----------	--------

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

Overzicht van kosten

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	4.771,54
Eindsaldo vorige afrekening:	1.836,13
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	612,00
Bijdrage waarborgfonds in deze afrekening:	0,00
Totaal kosten:	7.219,67

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG betaald
23/01/2023	BA1/018	+++001/1435/60379+++	765,00
23/01/2023	BA2/016	+++001/1435/69372+++	153,00
20/04/2023	BA1/058	+++001/1485/53354+++	765,00
20/04/2023	BA2/044	+++001/1485/62347+++	153,00
26/05/2023	BA1/084	+++001/1503/88371+++	1.836,13
25/07/2023	BA1/121	+++001/1530/00297+++	765,00
25/07/2023	BA2/076	+++001/1530/10708+++	153,00
23/10/2023	BA1/167	Betaling: Werkkapitaal 001 - 1A + KA1	854,94
23/10/2023	BA2/106	+++001/1568/75045+++	153,00
Totaal betalingen:			5.598,07

TE BETALEN:

€ 1.621,60

Gelieve de betalingstermijn, die werd goedgekeurd op de algemene vergadering, te respecteren.
Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++001/1819/97540+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE71 4053 0952 1169 binnen de 30 dagen.

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
402000	TE INNEN ONTVANGSTEN	8.311,43	5.562,00	2.749,43	
410000	OPGEVRAAGD VOORSCHOT RESERVEKAPITAAL	72.633,05	62.839,50	9.793,55	
410100	OPGEVRAAGD VOORSCHOT WERKKAPITAAL	376.029,42	378.248,31		2.218,89
429100	OVERIGE SCHULDEN RESERVEKAPITAAL	831,00	182.690,21		181.859,21
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS	388.001,79	413.623,49		25.621,70
494000	AFRONDINGEN	8,40	8,96		0,56
494001	GEDEKT DOOR DE VERZEKERING	18.612,30	18.031,50	580,80	
499000	WACHTREKENINGEN	10.097,77	9.487,04	610,73	
499003	WACHTREKENING GARAGES	6.116,92		6.116,92	
499090	WACHTREKENING DOS. KOSTEN AANGET. ZENDING RAPPEL	574,00	574,00		
499091	WACHTREKENING SCHADEBEDING RAPPEL	965,48	965,48		
499092	WACHTREKENING VERWIJLINTREST RAPPEL	33,41	33,41		
550000	SPAARREKENING BANK	178.809,03		178.809,03	
551000	ZICHTREKENING BANK	345.569,36	334.529,46	11.039,90	
	Totaal balans:	1.406.593,36	1.406.593,36	209.700,36	209.700,36
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	2.033,41		2.033,41	
610100	KEURING LIFTEN	1.343,89		1.343,89	
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	8.208,86		8.208,86	
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	1.377,08		1.377,08	
610236	PARLOFOON / VIDEOFOON INGANG 21	225,25		225,25	
610320	OVERIG ONDERHOUD STOOKINSTALLATIES	24.484,47		24.484,47	
610360	OVERIG ONDERHOUD WATERLEIDINGEN	1.500,91		1.500,91	
610370	OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPIINST.	9.023,40		9.023,40	
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	50.886,87		50.886,87	
610560	PRODUCTEN HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS	3.666,67		3.666,67	
610600	ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	5.359,99	1.072,00	4.287,99	
610641	OVERIG ONDERH. PARK. WEGEN EN DIR. OMG.	115,57		115,57	
610710	ONDERHOUD GEVELS	465,85		465,85	
610720	ONDERHOUD TERRASSEN	1.855,95		1.855,95	
610730	ONDERHOUD DAKEN	10.996,41		10.996,41	
610760	ONDERH. HAL, TRAPZALEN, GANGEN	454,76		454,76	
612001	WARM WATER	29.514,75	0,01	29.514,74	
612010	WATER ALGEMENE DELEN	31.444,95	10.980,65	20.464,30	
612100	ELEKTRICITEIT LIFTEN	1.594,29	162,50	1.431,79	
612120	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	5.250,00	3.622,90	1.627,10	
612320	LEVERINGEN STOOKOLIE	100.954,28	22.444,77	78.509,51	
613000	ERELONEN SYNDICI	17.337,12		17.337,12	
613030	ERELONEN DESKUNDIGEN	1.483,00		1.483,00	
613050	ANDERE ERELONEN	1.851,30		1.851,30	
614000	BRANDVERZEKERING	23.430,85		23.430,85	
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	527,57		527,57	
614200	ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	166,45		166,45	
614700	FRANCHISE	7.663,10		7.663,10	
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	424,58		424,58	
616110	CONSUMPTIES VERGADERINGEN	241,44		241,44	
616302	SCHADEBEDING INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIG.		1.553,34		1.553,34
623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN		137,27		137,27
642000	DIVERSE KOSTEN	420,84		420,84	
650000	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	562,49	820,16		257,67
657000	DIVERSE FINANCIËLE KOSTEN	163,69	8,40	155,29	
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	3.263,91		3.263,91	
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	0,60		0,60	
700000	OPBRENGST MEDE-EIGENAARS		307.492,55		307.492,55
	Totaal Winst en Verlies:	348.294,55	348.294,55	309.440,83	309.440,83

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
	Totaal balans:	1.406.593,36	1.406.593,36	209.700,36	209.700,36
	Totaal Winst en Verlies:	348.294,55	348.294,55	309.440,83	309.440,83
	Algemeen totalen:	1.754.887,91	1.754.887,91	519.141,19	519.141,19



Aa1L1-1069/7018-1/5-2025209180020007-60901



Ref.: MOD/009562916 BVO VN01 42194

Uw Beheer NV
Noordersingel 17
2140 Borgerhout



Modulis



Referenties

Modulis: 9562916
KBO: 0850378115
Fruithoflaan 13-21

Uw makelaar



VAN D'HELSEN MICHEL
Fruithofln 6 bus 1
2600 Berchem
☎ 03 448 19 20
✉ info@vandhelsen.com

Vragen over dit document?

☎ AG: 02 664 15 04 (9u - 12u en 14u - 16u)
✉ crcnl@aginsurance.be

Uw klantzone *My AG*

24/7 beschikbaar via myag.be

Betalingsuitnodiging

Premieafrekening - Modulis

17 december 2025

Beste klant,

Uw Modulis-dossier en de service van uw makelaar garanderen u een uitstekende bescherming. Een correcte premiebetaling zorgt ervoor dat u deze bescherming voluit kunt genieten.

Te betalen [in EUR]

26 125,54

Modulis

Hoofdvervaldag Modulis : 01/01
Jaarlijkse premiesplitsing

Te betalen voor:

09/01/2026

AG Insurance

IBAN: BE24 2100 0007 6238

BIC: GEBABEBB

Mededeling: +++020/1314/42442+++

Deze premieafrekening vervangt de vorige afrekeningen van de contracten die op de achterkant vermeld staan. De wettelijke inlichtingen en de details van dit bedrag vindt u op de achterkant.

Bedankt voor uw vertrouwen. U kunt altijd op ons rekenen.

Hebt u een vraag over ...

- Uw dossier? Contacteer uw makelaar.
- Deze brief? Surf naar [aginsurance.be/uwvragen](https://www.aginsurance.be/uwvragen) of contacteer ons.



Hebt u een vraag over ...

- Uw dossier? Contacteer uw makelaar.
- Deze brief? Surf naar aginsurance.be/uwvragen of contacteer ons.

Maak het u gemakkelijk...

- Uw documenten online raadplegen?
- Online betalen?
- Uw account en communicatievoorkeuren beheren?

Ga naar uw klantenzone myag.be of scan de QR code:



Hoe is het bedrag samengesteld?

Synthese van uw afrekening

	Bedragen in EUR
Saldo van uw vorige afrekening	25 128,15
Uw betaling van 23/01/2025	-25 128,15
Nieuwe premies	26 125,54
Vóór 09/01/2026 te betalen saldo	26 125,54

Nieuwe premies

Bedragen in EUR				
Beschrijving en contract	Dekkingsperiode	Nettobedrag	Bijdragen en taken	Totaal
Brand - 03/52783799⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾				
Fruithofln,13-21 2600 Berchem ABEX Uitgifte-index: 1056,00				
Nieuwe premie	01/01/2026 > 31/12/2026	22 156,45	3 489,64	25 646,09
Arb.Ong. - 03/99131853⁽¹⁾				
Corporate Ongevallen plus				
Nieuwe premie	01/01/2026 > 31/12/2026	152,36	14,09	166,45
Burg.Aansp. - 03/99650493⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁷⁾				
Burgerlijke aansprakelijkheid				
Nieuwe premie	01/01/2026 > 31/12/2026	286,50	26,50	313,00
		Totaal	3 530,23	26 125,54

Te betalen [in EUR]

26 125,54

Bijkomende informatie

⁽¹⁾ Het netto totaalbedrag bevat:

- Voor het contract 03/52783799 [01/01/2026 > 31/12/2026]
7 016,98 EUR acquisitiekosten en 1 564,40 EUR administratiekosten*
- Voor het contract 03/99131853 [01/01/2026 > 31/12/2026]
18,28 EUR acquisitiekosten en 9,14 EUR administratiekosten*
- Voor het contract 03/99650493 [01/01/2026 > 31/12/2026]
74,49 EUR acquisitiekosten en 17,99 EUR administratiekosten*

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 13, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20210207-0002363275-GD-1

Daken

U = 4,00 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 1,94 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 5,42 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 5,20 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,46 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



Verwarming

Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting

LED-verlichting



Zonne-energie

Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 07-02-2021

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend
door Parisis
Daniel
Datum:
2021.02.07
21:21:45 +01'00'

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296


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

Dit certificaat is geldig tot en met 7 februari 2031.

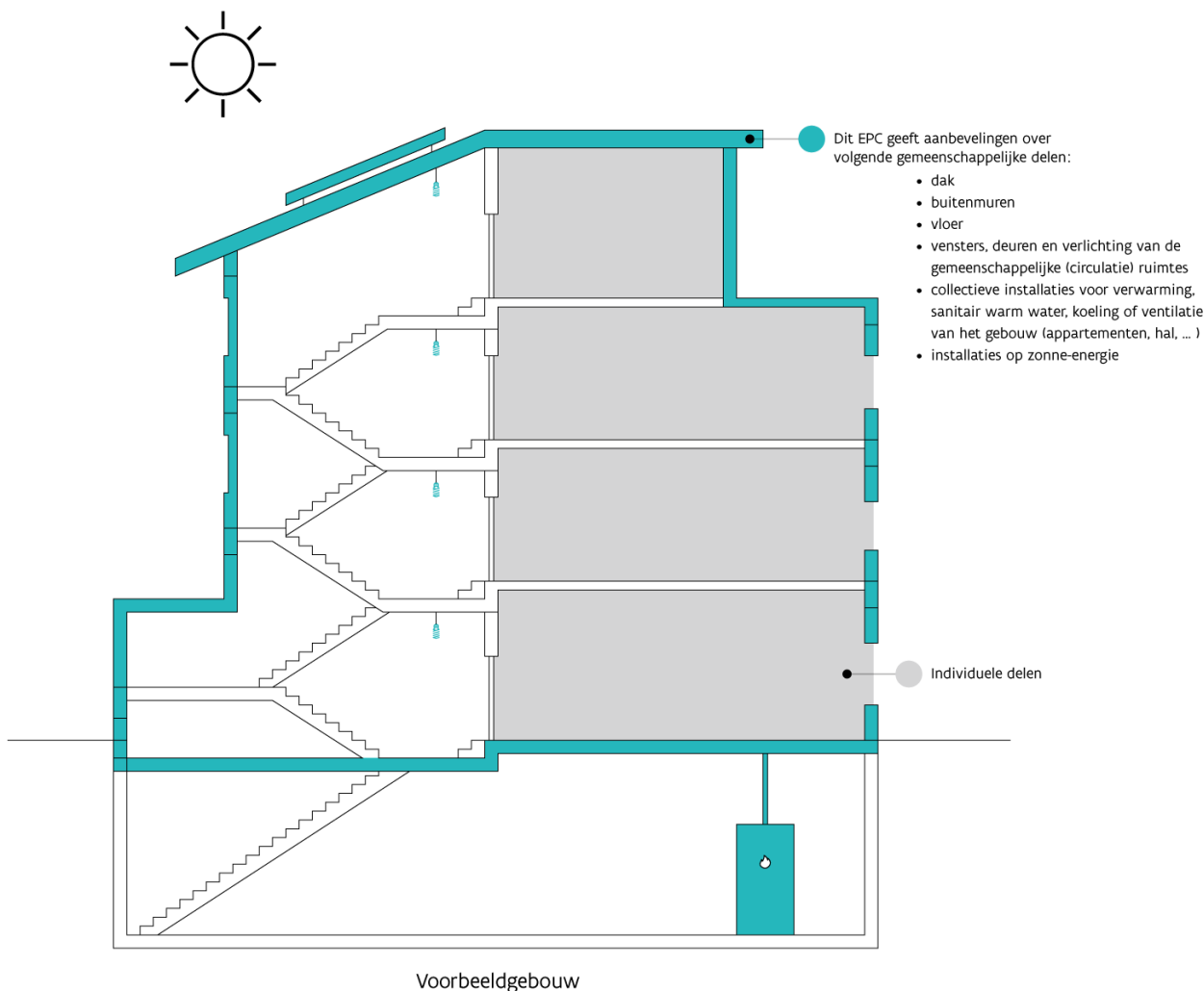
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	Daken 343 m ² van het dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vensters 4 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. De raamprofielen zijn niet thermisch onderbroken.	Vervang de vensters.
	Muren 835 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vloeren 344 m ² van de vloer is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vensters 1 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. De raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters.
	Verwarming In het gebouw is een inefficiënt collectief verwarmingssysteem aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).
	Zonne-energie Er is geen installatie op zonne-energie aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen.

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie



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



Aandachtspunten

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



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

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



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
Viooltjesstraat 7 3.3, 2850 Boom
EP09296

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	7
Vensters en deuren	8
Muren	10
Vloeren	12
Ruimteverwarming (collectief)	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	18975084 / 18976187
Datum plaatsbezoek	22/01/2021
Referentiejaar bouw	1967
Beschermd volume (m ³)	343
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Bergkelders / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	2,31

Verklarende woordenlijst

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

Daken

Plat dak
 343 m² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdikte	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
• Platte daken	-	343	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

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

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



Dakvensters en koepels

1 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.

Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• Inkomdeur met glas	NW	verticaal	4	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	24	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	183	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	50	-		-	-	-
In achtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	39	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	252	-		-	-	-
In linkergevel								
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	12,9	-		-	-	-
In rechtergevel								
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	9,6	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	175	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	ZW	verticaal	53	-		-	-	-
In plat dak								
• Koepel traphal	-	horizontaal	1	-	dubbel glas ?	-	metaal niet therm	3,79

Legende glastypes

enkel glas

Enkelvoudige beglazing

dubbel glas ?

Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

metaal niet

Metalen profiel, niet thermisch

therm

onderbroken

Muren



Muur

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

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdoel	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevels verdiepen in gevelsteen	NW	198	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,79
• Voorgevel gelijkvloers	NW	12,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Witte voorgevels links verdiepen	NW	92	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• Achtergevels verdiepen in gevelsteen	ZO	246	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,79
• Achtergevel gelijkvloers	ZO	28	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechteregevel										
• Rechteregevel (gevelsteen) bekleed met panelen	ZW	130	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,79
• Rechteregevel dakverdieping in gevelsteen	ZW	23	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,79
• Rechteregevel gelijkvloers	ZW	10,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Witte Rechteregevels verdiepen	ZW	69	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• Linkergevel aan terrassen	NO	23	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
• Linkergevel gelijkvloers (aan inkomhal)	NO	1,6	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenuren tussen appartementen (onderling) en traphal	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
Linkergevel palend aan nr 15	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

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

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
Vloer 1e verdieping boven doorgang en onder uitsteeksels	23	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
Vloer gelijkvloers boven kelder / garage	322	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV2			
Omschrijving	⊗			
	2 ketels paromat pu022 gelegen rechts in het complex - staan in vr verwarming nr 13 + 15 + 17 rechts			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	2			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
Type opwekker	⊗	⊗		
Energiedrager	collectief	collectief		
Soort opwekker(s)	stookolie	stookolie		
	niet-condenserende ketel	niet-condenserende ketel		
Bron/afgiftemedium	-	-		
Vermogen (kW)	250	250		
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-		
Aantal (woon)eenheden	38	38		
Rendement	-	-		
Referentiejaar fabricage	1987	1987		
Labels	-	-		
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee			-
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling			

Verlichting




Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
Aandeel in oppervlak (%)	-	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv2		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	2		
Aantal (woon)eenheden	38		
Volume (l)	350l / 350l		
Omtrek (m)	- / -		
Hoogte (m)	- / -		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	- / -		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	38		

Ventilatie



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

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

Koeling



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

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

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

FRUITHOFLAAN 13-21, 2600 BERCHEM

INLEIDING: toelichting betreffende dit geactualiseerde Reglement van Interne Orde

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

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

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

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

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

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

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

Het gaat om:

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

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

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

Hierna volgen de afspraken die het 'Reglement van Interne Orde' uitmaken en die concreet afgestemd zijn op het gebouw Fruithoflaan 13-21 en de mede-eigendom.

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

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

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

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

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

Artikel 1: Machten

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

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

Artikel 2: Samenstelling

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

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

Artikel 3: Convocatie

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 4: Statutaire Vergadering

De gewone algemene vergadering zal één maal per jaar plaats hebben tussen 15 en 30 mei.

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

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

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

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

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

Artikel 5: Organisatie

De algemene vergaderingen worden voorgezeten door een mede-eigenaar.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 6: Lastgeving -Volmachten

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

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

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

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

Artikel 7: Stemmingen - Meerderheden

Stemmingen

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

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

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

Meerderheden

De algemene vergadering beslist:

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

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

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

2° bij meerderheid van vier vijfden van de stemmen:

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

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

3° bij éénparigheid van de stemmen:

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

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

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

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

Artikel 8: Notulen

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

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

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

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

Artikel 9: Aanstelling

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 10: Opdracht van de syndicus

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

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

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

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

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

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

Artikel 11: De syndicus verbindt geldig de mede-eigenaars

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

Deel 3: De Raad van mede-eigendom

Artikel 12: Aanstelling raad van mede-eigendom

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

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

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

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

Werkingsregels:

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

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

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

Het betreft een bezoldigd of niet-bezoldigd mandaat.

Deel 4: De commissaris van de rekeningen

Artikel 13: commissaris van de rekeningen

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

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

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

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

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

Deel 5: Privacy

Artikel 14: privacy beleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deel 6: De invorderingsprocedure

Artikel 15: Geldende invorderingsprocedure

Op de algemene vergadering d.d. 27.09.2018 en vorige werd de volgende invorderingsprocedure goedgekeurd:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging binnen de 30 dagen nadat de rekening toegekomen is.

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij € 12 (**addendum algemene vergadering 18.06.2019 € 12 i.p.v. €10**) administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de in gebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 12 (**addendum algemene vergadering 18.06.2019 € 12 i.p.v. €10**) administratiekosten voor de 1e rappel, een administratiekost van €20 (**addendum algemene vergadering 18.06.2019 € 20 i.p.v. €15**) wordt aangerekend en de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest.

Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum.

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

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

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

HET BESTAANDE REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Aan de bewoners van het gebouw Fruithoflaan 13/21 en de gebruikers van het garagecomplex Fruithoflaan 13/21, 2600 Berchem

Normaal gezien zou er geen huishoudelijk reglement nodig zijn. We gaan immers van de veronderstelling uit dat iedere bewoner niets anders wenst dan rustig te wonen in een zindelijk gebouw. Om nutteloze incidenten zoveel mogelijk te voorkomen, geven wij U onderstaand een overzicht van de gebruiken in een appartementsgebouw.

Indien alle bewoners deze bepalingen strikt naleven wordt er geen afbreuk gedaan aan het wooncomfort waarop iedereen recht heeft. De mede-eigenaars die hun appartement verhuren zijn er toe verplicht een exemplaar van dit reglement aan hun huurders te overhandigen.

Artikel 16: Toegang tot het gebouw

De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw, ook de deuren van de garages, steeds zorgvuldig gesloten te houden.

Verlies niet uit het oog dat aan de deur een handvat is aangebracht, vuile vingers op de glazen kunnen niet permanent verwijderd worden.

Ook de voetmatten zijn er om gebruikt te worden, vooral bij slechte weersomstandigheden.

De toegang tot het gebouw is verboden aan leurders en bedelaars.

De inkomdeur mag slechts met de afstandsbediening van de parlofoon geopend worden voor bekenden en dit na voorafgaandelijke identificatie.

Er wordt uitdrukkelijk verzocht geen sleutels meer te laten bijmaken bij Mister-Minit of dergelijke; gezien de duplicaat van minder goede kwaliteit zijn waardoor het slot van de inkomdeuren verwrongen wordt en telkens na korte tijd opnieuw dient vervangen te worden.

De inkomhallen zijn geen speelplaatsen voor kinderen en het betreden op rolschaatsen of skateboards is verboden.

Artikel 17: Gebruik van liften

Aan het gebruik van de liften zijn strenge voorwaarden verbonden:

Het gebruik van de liften is verboden aan kinderen die niet vergezeld zijn van volwassenen.

Het opgegeven gewicht of het maximum aantal personen mag in geen geval overschreden worden.

De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden.

De bewoners worden verplicht hun leveranciers hierover in te lichten.

Ingeval van nalatigheid kan het gebruik van de liften aan leveranciers verboden worden.

Het is ten strengste verboden sigarettenpeuken of papier tussen de liften en liftschacht te deponeren; deze zaken komen in de liftkoker terecht en kunnen storingen veroorzaken.

Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen is ten allen tijde, ook bij verhuizing en renovatiewerken aan het appartement, verboden. Elke beschadiging zal dienen vergoed te worden door de veroorzaker hiervan.

Gebruik de lift niet in geval van brand.

Elke onregelmatigheid in de werking van de liften moet gemeld worden aan de syndicus of aan de beheerders.

Gelieve na 22uur, niet de trappen, maar de lift te gebruiken.

Artikel 18: Verhuizingen

Alle verhuizingen moeten gebeuren met ladderlift en uitsluitend via de gevel aan de straat

Op de parking achteraan zijn enkel personenwagens toegelaten!

Het is totaal verboden hiervoor de lift te gebruiken.

Het is verboden te verhuizen op zon- en feestdagen.

De syndicus of beheerraad moet op voorhand verwittigd worden van een verhuis.

Tevens aan- en afvoer van materialen bij renovaties in de appartementen dienen via een ladderlift te gebeuren.

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

Artikel 19: Lawaai

Het probleem “lawaai” is steeds een kies probleem.

Op dit gebied wordt gemakkelijk overgehield zowel naar te nonchalante als te strenge gedragingen.

Hinderlijk geluid, van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag, 's nachts als op zondag vermeden worden en iedere eigenaar of huurder moet er voor zorgen dat de rust van het gebouw niet verstoord wordt.

Hierna volgt de opsomming van oorzaken van storend lawaai:

- Dichtslaan van deuren, zowel binnendeuren als inkomdeur van het appartement. Het luidruchtig neerlaten en optrekken van de rolluiken;
- Luidruchtige afstelling van radio, klokradio en TV. Er bestaan steeds geruime tijd hooftelefoons.
- Elektrische apparaten die storingen voortbrengen, moeten voorzien worden van de nodige ontstoorders.
- Gebruik van waterkranen, wasmachines of het lopen van baden en douches na 22uur s' avonds.
- Luid spreken en roepen in de gemeenschappelijke trapzaal.
- Geluid van schoenen of pantoffels met hakken op harde bevloering zoals parket, floorflex en tegels. Het gebruik van huispantoffels in de appartementen is aanbevolen.
- Gebruik vloerbeschermers waar nodig: stoelen maken dan geen lawaai bij het verschuiven en uw vloer blijft krasvrij.
- Uitvoeren van karweien of het verplaatsen van meubels, voorwerpen na 22uur.
- Herhaaldelijk en langdurig gebruik van de appartementsbel.
- Spel van kinderen in de appartementen, lopen of springen.

Mensen van goede wil kunnen door het voorkomen van de hiervoor vermelde geluidsoorzaken, de rust in het gebouw vrijwaren en nutteloze ongemakken of geschillen met medebewoners vermijden.

Artikel 20: Huisdieren

Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien (uitgezonderd papegaaien) zijn toegelaten.

Met nadruk wordt er echter op gewezen dat ook deze dieren slechts geduld worden, indien ze niet hinderlijk zijn voor de bewoners door lawaai, geur of welke andere reden ook.

De algemene vergadering, de raad en de syndicus hebben steeds het recht de verwijdering van het/de hinderlijke dier(en) te eisen.

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

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

Artikel 21: Uitzicht van het gebouw

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

- Verbod kledingstukken, was, lakens en dekens door het open raam uit te hangen noch op droogrekken op de terrassen zodat ze zichtbaar zijn van op de straat.
- Verbod in de appartementen (o.a. in de keuken) kledingstukken of handdoeken zo op te hangen dat ze zichtbaar zijn op de straat.
- TV-antennes en satellietantennes mogen niet geplaatst worden zodat ze zichtbaar zijn vanaf de straat.
- Naamplaatjes op de bellen en brievenbussen dienen een uniform uitzicht te hebben. Ze mogen niet gekleefd worden, maar dienen met vijsjes vast gezet te worden.
- Ze dienen dan ook besteld te worden bij TAKO SHOE SERVICE, FRUITHOFLAAN 101 te BERCHEM.
- Het gebruik van naamplaatjes in de liften of inkomdeuren van de appartementen is NIET toegestaan.
- Elke bewoner dient er voor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarssten ramen onmiddellijk vervangen worden.
- De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de ingangen, de trapzalen, moeten ten allen tijde vrij blijven. Er mag in deze gemeene delen geen enkel voorwerp geplaatst worden;
- Het is verboden van de terrassen een opslagplaats te maken.
- Bloemen- en plantenbakken aan terrasbalustrades mogen niet zichtbaar zijn van buitenaf; ze dienen zich dus aan de binnenzijde van de terrasbalustrades te bevinden.

De eigenaars van de dakappartementen zijn verantwoordelijk voor het proper houden van de goten; om deze reden is het niet toegestaan bloemen en planten aan de borstweringen te hangen aangezien dit verstopping van de dakafvoeren veroorzaakt.

Het is streng verboden het uitzicht der gebouwen te schenden door aanbrengen van politieke of publicitaire druksels, andere banieren of vaandels van deze der nationale kleuren aan te brengen. Dit geldt voornamelijk voor het manifesteren van politieke opinies die de rust en de waardigheid van het gebouw zouden kunnen in gevaar brengen.

Aankondigingen voor verkoop of verhuur van appartementen, winkels of garages, mogen enkel aangebracht worden aan de binnenzijde van de ramen van de lokalen en/of in het daartoe bestemde kastje op het voorpodium. Deze aankondigingen mogen NIET op de marmer in de inkomhal of de deuren gekleefd worden.

Schilderen van plafonds, muren en ijzerwerk van terrassen mag enkel geschieden in de kleuren door de algemene vergadering aanvaard.

Artikel 22: Reinheid van het gebouw

Het is verboden:

- Tapijten, beddengoed of andere voorwerpen uit te kloppen op de terrassen of door de ramen.
- Etensoverblijfselen of om het even wat, door de ramen naar beneden te gooien. De hierdoor aangetrokken duiven en meeuwen pikken in de grasperken al het gras kapot en verpesten tevens het woonklimaat van de bovenste verdiepingen met hun uitwerpselen. Zij beschadigen de dagparking en vooral het dak.

- Het is ten strengste verboden sigarettenpeuken of ander vuilnis op de trappen of in de gemeenschappelijke delen te werpen. Dit geldt ook voor de garages.
- Er wordt verzocht af en toe de brievenbussen volledig leeg te halen, daar er soms brieven achterin blijven steken.
- Losse stukken papier, dag-weekbladen, karton, dienen in de containers in de papierkelder gedeponneerd te worden.

In de kelder (-1) naast de liften is een restafvalcontainer voorzien, in de vuilkelder bevinden zich PMD-zakken en GFT-containers.

De Stad Antwerpen verspreidt jaarlijks een afvalkalender met daarop de soorten afval: rest, PMD en GFT.

Houdt u daaraan een breng afval dat daartoe niet hoort zelf naar het containerpark, zoals in het bijzonder:

- Bolvormig glas: glasbakken op twee plaatsen voorzien op de Fruithoflaan
- Vlak glas en glas dat te groot van omvang is: containerpark
- Afgedankte elektrische apparaten: containerpark of kringloop
- Grote stukken hout, meubels: containerpark, kringloop of groot huisvuil. Groef (of grof) vuil kan aan huis opgehaald worden, na afspraak op het nr. 03/22.11.333.
- Afgedankt frituurvet of –olie dient door uzelf weg gebracht te worden en niet in de vuilkelder te worden achtergelaten.

Artikel 23: Fietsen

Deze mogen slechts gestald worden in de garages of in het fietsenhok in de ondergrondse garage;

Het is verboden fietsen tegen de gevels te plaatsen, tegen de beplatingen, voor de inkom, in de inkomhal zelf of in de wandelgangen.

Artikel 24: Parking

De gebruikers van de parking worden vriendelijk doch MET AANDRANG verzocht hun snelheid tot maximaal 10 km per uur te beperken bij het op en afrijden van de parking. Sommige bewoners rijden tegen een onverantwoorde snelheid, zowel op de bovengrondse als op de ondergrondse parking.

De eigenaars worden er tevens op gewezen dat men bij het verlaten van een private garagebox de parking langs rechts (zijde St. Theresiastraat) dient te verlaten en dit om aanrijdingen te voorkomen. Inrijden van de ondergrondse parking via Fruithoflaan.

Respecteer dit. Ingeval deze regel niet gevolgd wordt, zullen we verplicht zijn de afstandsbediening van de inrit uit te schakelen.

Alleen bij werken zal m.b.v. rood/witte kegels aangegeven worden dat hiervan tijdelijk afgeweken mag worden.

De bewoners dienen er op te letten dat er geen auto's geparkeerd worden voor de opritten van de garages en voor de voetgangersingang op de straat. Dit om in- en uitrijden van de auto's en invalide bewoners niet te hinderen.

De eigenaars worden verzocht de poorten van hun boxen te sluiten na het buitenrijden.

Het is ten strengste verboden om benzine, mazout of gasflessen in de garage binnen te brengen. Het is verboden de opritten en de zones van de garages te gebruiken als speelplaats, zoals tennis en voetbal.

In geval van olieverspilling van voertuigen zal de schade welke hierdoor aan het gietasfalt wordt veroorzaakt, ten laste worden gelegd van de betrokken gebruiker/eigenaar van de parkingplaats.

Wagens met LPG-installatie worden niet toegelaten in de ondergrondse parking.

Artikel 25: Groenzone en beplanting

Volgende bepalingen dienen in acht genomen te worden:

De beplantingen en bloemperken eerbiedigen

Geen papier of afval in de beplantingen en bloembakken werpen

De bloembakken voor de winkelpanden zijn soms in slechte staat en ontsieren het gebouw. Deze bloembakken zijn privaat dus dienen te worden onderhouden of weggehaald.

Artikel 26: Roken

Het is VERBODEN in alle gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw te roken. (Incl. liften, garage, gangen,....)

Artikel 27: Vogels

Er wordt dringend gevraagd van geen vogels meer te voederen op het grasperk en de platforms.

Artikel 28: Reclame

Onderhavig reglement heeft betrekking op het genot en het gebruik van de gemeenschappelijke delen. Meer bepaald met betrekking tot het installeren van reclameborden, airconditioning, gebruik van podium, verlichting, etc....

Het installeren van privaatieve constructies op/aan gemene delen van het gebouw is enkel toegelaten na schriftelijke toestemming door de syndicus handelend in opdracht van de Algemene Vergadering.

Hiervoor dient een schriftelijke aanvraag te worden gericht aan de syndicus waarin alle gegevens duidelijk worden vermeld:

- Afmetingen van de privaatieve constructie
- Materiaalkeuze en kleur
- Manier van bevestiging
- Plan of schets

De geïnstalleerde constructie dient regelmatig te worden onderhouden, teneinde het uitzicht en de algemene standing van het gebouw in ere te houden.

Men dient er rekening mee te houden dat elke privaatieve constructie eventueel tijdelijk of definitief moet verwijderd worden van zodra het gemeenschappelijk belang dit vereist. Indien een uitnodiging daartoe zonder gevolg blijft, zal de syndicus het nodige doen op kosten van de eigenaar/uitbater.

Bij beëindiging van de handelsactiviteit dient de aangebrachte privaatieve constructie te worden verwijderd en de gemeenschappelijke delen in hun oorspronkelijke staat hersteld te worden.

Voor elke plaatsing dient een waarborgsom ten bedrage van €625 (geïndexeerd) te worden gestort op rekening van de mede-eigenaars en dit om de gemeenschap toe te laten de nodige werken uit te voeren indien de eigenaar/uitbater in gebreke blijft.

De syndicus en het beheerscomité zijn bevoegd om in eerste instantie te oordelen over de aanvragen tot toelating en om dringende maatregelen te nemen in verband met eventuele misbruiken. Bij betwisting hieromtrent beslist de eerstvolgende algemene vergadering der mede-eigenaars.

Artikel 29: Toegang tot technische schachten

De technische schachten dienen steeds toegankelijk te zijn.

1) In de **keuken** is een schacht van $\pm 60\text{cm}$ op 60cm .

Het achterste gedeelte diende voor afval via de vuilschuif af te voeren. Dan is er een tussenwand, en vervolgens een ruimte over de ganse breedte welke de volgende leidingen bevat:

- Toevoer koud water keuken
- Afvoer water keuken
- Verluchting riolering naar het dak toe
- Gasleidingen voor elk appartement, deze liggen naast elkaar

Het opsporen van de lek en de herstelling ervan vereist het verwijderen van het voorpaneel van de schacht.

2) Achter het **toilet**, tussen de berging en de badkamer is er een schacht van $\pm 60\text{cm}$ op 120cm .

Deze schacht bevat:

- Toevoer koud water badkamer
- Toevoer warm water voor het ganse appartement (ook naar de keuken)
- De hoofdleiding van de CV, met aftakking naar elk appartement
- Afvoer toiletten
- Afvoer bad/lavabo
- Afvoer hemelwater van het dak van de dakappartementen
- Verluchtingsbuis
- Warmwatermeter badkamer: deze wordt elk jaar door ISTA afgelezen
- Afsluitkranen koud en warm water

Deze schacht is vanuit de berging bereikbaar (relatief kleine opening).

Deze schacht moet bereikbaar blijven, ook al voor de meteropneming door ISTA

Het gebeurt frequent dat hier een wasmachine/droogkast geplaatst wordt en dat de meter niet kan afgelezen worden.

Ingeval er zich ernstige lekken voordoen, is het noodzakelijk dat de waterkranen kunnen dichtgedraaid worden.

Artikel 30: Diversen

- Vetstoffen, resten van verf, kortom alle schadelijke stoffen, mogen niet langs de WC of gootsteen verwijderd worden.
- Geen afvoer van droogkasten aansluiten in luchtkokers van de badkamer, keuken, WC of bergruimte. De afgevoerde stofdelen komen bij uw bovenbuur terecht.
- Geen was- of afwasmachine in werking laten tijdens uw afwezigheid.
- Afloop van was- of afwasmachine enkel aansluiten op de normale aflopen van keuken en badkamer. **NOOIT AANSLUITEN OP DE WC AFLOOP OF LATEN WEGLOPEN LANGS DAKTERRAS OF TERRASAFLOOP.** Bij verstopping of beschadiging vallen de kosten volledig ten laste van de veroorzaker.

Artikel 31: Algemeenheden

- Uit het gebeurlijk gedogen der mede-eigenaars of de ontstane feitelijke toestand kan geen enkel recht ontstaan, wat ook de duur van de inbreuk op de bepalingen is geweest.

- In geen geval kan de beheerraad van de mede-eigendom verantwoordelijk worden gesteld voor diefstal of andere strafbare feiten die in het gebouw zouden plaatsgehad hebben.

Artikel 31: Materiaal/kleur privatieve ramen

Conform de beslissing van de AV d.d. 23/06/2022 dient met bij het vervangen van de privatieve raampartijen rekening te houden met volgende vormvereisten:

Materiaal privatieve ramen:

- Aluminium – RAL 9007
- PVC met Aluminium-look folie (niet geschilderd) – RAL 9018
- Materiaal onder keukenraam – Zwart

Verder dient het algemeen uitzicht van het gebouw ten alle tijde behouden te blijven.

Artikel 31: Wat te doen bij overstroming in de kelder

Bij hevige regenval bestaat de mogelijkheid op overstromingen in de gemeenschappelijke keldergangen. In dit geval is het dan ook ten strengste verboden om de lift tot -1 te nemen. Dit om eventuele waterschade aan de lift te voorkomen.

Huidig reglement van inwendige orde wordt aan alle belanghebbende overgemaakt en is bindend voor alle mede-eigenaars, huurders en voor al wie op het gebouw of een deel ervan enig recht van welke aard dan ook bezit.

Elke eigenaar-verhuurder is verplicht een exemplaar van het reglement van orde over te maken aan zijn/haar huurder.