

Invast

Berchem, 23 oktober 2025

VIA EMAIL

Gebouw : VME Deken De Winterstraat 44-46 - O.N. : 0829.519.452

Betreft : Verkoopbrief - Inlichtingen Vermeire

Betreft : VME Deken De Winterstraat 44-46, Deken De Winterstraat 44-46 te 2600 Berchem (Antwerpen)
0829.519.452

Geachte Invast ,

Inzake uw schrijven dd. 21/10/2025

Artikel 577 - 11 § 1

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid :

- Permanente provisie werkkapitaal : /
- Reservekapitaal : €9.814,76 waarvan aandeel €844,07 (RK terrassen)
€9.220,05 waarvan aandeel €782,44
- Goedgekeurde begroting tijdens de laatste Algemene Vergadering: €41.100,00
Besloten maandprovisies (spontaan te voldoen op de rekening van de vme) : €294,55 en €37,5 reserve

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie;

- Achterstallen op datum van huidig schrijven daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering: €497,05

U gelieve de huidige achterstal + de kosten van de syndicus voor opmaak van de inlichtingen (296,00 euro) te willen voldoen op rekening van de VME : BE46 7390 1920 9536

Teneinde volledig te zijn melden wij u dat dit de achterstal is op datum van huidig schrijven en onder voorbehoud van de jaarafrekening / trimestriële afrekening dewelke afsluit op 30/11 waar de verkoper mogelijks nog een bedrag / saldo dient te betalen. U gelieve dit ook te melden aan verkoper teneinde misverstanden of discussies bij ontvangst van de eindafrekening te vermijden.

- Kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereiste informatie:

De contractuele opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit verkoopdossier verbonden - inbegrepen het splitsen van de afrekening(en) der gebouwonkosten - bedragen **296,00 euro**. Dit bedrag zal worden opgenomen in de afrekening - privatieve kosten lastens de verkoper conform artikel 577-11§4 B.W.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en

waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft :

- Bedrag van toevoeging aan het reservekapitaal volgens beslissing laatste AV : €5.232,00

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn:

- Gerechtelijke procedures inzake achterstallen mede-eigenaars: /
 - * Bedragen in het geding op datum van huidig schrijven: € /
- Andere gerechtelijke procedures: /
 - * Bedragen in het geding op datum van huidig schrijven: € /

De opgenomen bedragen die in het geding zijn, zoals opgenomen in huidig schrijven worden vermeld onder voorbehoud van eventuele wijziging in functie van op datum van huidig schrijven onvoorziene omstandigheden, dewelke op heden niet begroot kunnen worden. Enige wijziging in functie van de opgenomen bedragen in huidig schrijven is eveneens mogelijk, tussen de periode van het opstellen van huidig schrijven en het verlijden van de authentieke akte.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar :

- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen : zie bijlagen
- Periodieke afrekeningen : zie bijlagen

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd:

- Afschrift balans laatst goedgekeurd door de algemene vergadering: zie bijlage

Wij hebben (geen) weet dat er op het onroerend goed een activiteit is of was en/of er een inrichting gevestigd is of was, opgenomen in bijlage 1 bij Vlarebo.

Volledigheidshalve informeren wij u dat conform het huidige bodemdecreet, het de taak is van de Notaris om na te gaan of een OBO al dan niet verplicht is. Indien dit zo zou zijn, dan is het aan de instrumenterende Notaris om ons hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen. Het spreekt voor zich dat, waar nodig, bij het ontbreken van het OBO, de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid, noch bij de syndicus, noch bij de Vereniging van Mede-eigenaars kan worden gelegd.

Er werden aan de gemeenschappelijke delen geen werken uitgevoerd die het voorwerp uitmaken van het opstellen van een postinterventiedossier.

Er is geen stookolietank aanwezig

Gelieve partijen er van in kennis te stellen dat het aangewezen is een tussenopname van de watermeter / warmtemeter uit te voeren. Zonder dergelijke tussenopname wordt het warmteverbruik / waterverbruik van het appartement immers forfaitair verdeeld in plaats van exact gesplitst tussen verkoper en koper.

Het register van beslissingen van de algemene vergadering en alle andere relevante info kan geconsulteerd worden op ons kantoor na telefonische afspraak.

Tot slot wensen wij U te herinneren aan de bepalingen van art. 577-11 §3 van het Burgerlijk Wetboek: "In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte verleden wordt, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval het nieuwe adres van de betrokken personen." Zolang wij deze gegevens niet ontvangen hebben, zullen wij verplicht zijn alle kosten te blijven aanrekenen aan de door ons gekende eigenaar en alle briefwisseling betreffende deze kavel te blijven toezenden aan deze laatste.

Met de meeste hoogachting,

Voor Beveko bvba
Syndicus

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
2600 Berchem (Antwerpen)
0829.519.452
Bank: BE46 7390 1920 9536 BIC: KREDBEBB

Syndicus
Beveko by Parte
Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 800.049

VME Deken de Winterstraat 44-46 - Verslag Algemene Vergadering

Datum: dinsdag 11-02-2026 Tijdstip: 17:00

Locatie: Vergaderruimte kantoor Beveko Berchemboslaan 28a Berchem

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 17.00 uur zijn er 11 van de 11 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 1.000/ 1.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Depesseroey als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/11/2025.

- Balans:

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars		12.231,28
410000 Reservefonds		10.528,05
410001 Reserve terrassen		2.423,66
440000 Leveranciers	892,59	
491000 Verkregen opbrengsten		5,66
492000 Afronding	1,07	
499000 Wachtrekening HO		2.880,84
550003 Zichtrekening	8.126,60	
550022 Spaarrekening	19.049,23	
	28.069,49	28.069,49

Handwritten signature and initials in blue ink.

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totaal factuurlijst	€41.023,75
Totaal kosten	€53.255,38
Saldo	€-12.231,63

Waarvan buitengewone kosten;

Factuur BIT	€2.061,70
Facturen AC Elektro	€1.087,56
Factuur Ora	€6.210,08
Tussenkost verzekering	€-8.727,93
Vernieuwing rookmelder	€173,84
Vervangen van sifonput	€1.953,75
Ereloon architect	€363,00
Herstel Lisa Tablet	€1.621,87
Depanneren van de lift	€315,46
Tussenkost verzekering	€2.089,31
Modernisatie lift 44	€3.855,28
Modernisatie lift 46	€3.535,82
Tussenkost reservekapitaal	-€7.391,10

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd: geen achterstallen

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 15,47 € administratie kosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.

- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (30,95 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.

- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.

- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (154,74 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Bespreking en beslissing inzake de juridische procedures

Volgende juridische procedures zijn hangende : VME vs Padim

2.3 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten. Er wordt gevraagd om éénmalig de kelder te poetsen.

2.3.1 Bespreking en beslissing voorstel Parte blokpolis- wijziging makelaar en maatschappij

De syndicus licht toe dat de huidige polis bij Axa zit met makelaar Krikor en momenteel €3.960,19 bedraagt.

Het voorstel van Parte bedraagt €2.030,38 en heeft als maatschappij BDM met makelaar Parte. De algemene vergadering besluit om de algemene en bijzondere voorwaarden op te vragen en om na te gaan of er tenminste dezelfde dekking voorzien kan worden

2.4 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed. Er wordt gevraagd waarom de polis van de verzekering +/- 900 euro is opgeslagen. De syndicus vraagt dit na. De vs van Elindus van gas werd te hoog opgevraagd vanuit Elindus waarbij deze gecrediteerd zijn geweest. De eigenaars gaan dit terugzien in de volgende afrekening.

Niet akkoord van mevr. Ballon, dhr. Phlix en mevr. Bodart

2.4.1 Verdeling waterkosten boekjaar 2024-2025 (bepalen aantal bewoners)

Voor het boekjaar 2025-2026 dient de verdeling van het water als volgt toegepast worden

omschrijving	aantal
1ste Verdiep L - 44	1
1ste Verdiep L - 46	1
1ste Verdiep R - 44	1
1ste Verdiep R - 46	1
2de Verdiep L - 44	1
2de Verdiep L - 46	2
2ste Verdiep R - 44	1
2de Verdiep R - 46	2
Gelijkvloers L - 44	2
Gelijkvloers M - 44	3
Gelijkvloers R - 46	5

De algemene vergadering gaat hier unaniem mede akkoord.

3 Kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

4 Kwijting Commissaris

De Algemene Vergadering beslist eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

5 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr. Istaş

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 beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van 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 er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.



6 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus voor een periode van 1 jaar en 3 maanden + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem Beveko By Parte voor een periode van 1 jaar en 3 maanden. De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

7 Bespreking en beslissing vernieuwing Tablet Lift 44 - financiering

OP de vorige algemene vergadering werd er gesproken over een defect aan Display van huisnummer 44. Dit zou gebeurd zijn door toedoen van Capitol (tijdens renovatiewerken) Na berichtgeving omtrent dit euvel meldt Capitol echter alle verantwoordelijkheid in dit dossier en wenst zij hiervoor niet te betalen. Kostprijs van een nieuwe display €1.530,07 excl. Btw. De vergadering besluit om dit goed te keuren. Financiering via de afrekening.

7.1 Bespreking plaatsing systeem ophanging stok luik lift

Er wordt gevraagd of er een ophangstelsel voorzien kan worden voor de stok van het luik van de lift op te hangen. Dit om geluidshinder te vermijden voor de bovenste appartementen. Deze wordt opgehangen tussen de trapleuning.

8 Bespreking en beslissing rioolgeur voorzijde gebouw

De eigenaars maken melding dat de geur mogelijks komt van de deksels die niet goed afsluiten. Er wordt gevraagd om dit deksel naar een dubbelwandig deksel te laten vernieuwen.

9 Bespreking en beslissing renovatie keukenschacht en schacht wc (Aan en afvoerleidingen retourleiding en verluchting) - Financiering der werken

De syndicus verkreeg 2 offertes van de firma BIT service de huisloodgieter en Van den Broecke.

BIT Service: Keuken €5.122,00 excl. btw

Vernieuwing van de aan en afvoerleiding sanitair en retourleiding.

⇒ **Schachten dienen open te zijn voor aanvang der werken!!**

BIT Service WC €8.228,00 excl. btw

Vernieuwing van de aan en afvoerleidingen sanitair in schacht toilet per kolom en retourleiding

Vervanging primaire verluchting

⇒ **Schachten dienen open te zijn voor aanvang der werken!!**

Van den Broeck €41.796,00 excl. btw

Toilet/badkamer

- Openen van schacht
- Vernieuwing van de aan en afvoerleidingen en retourleiding
- Dichten van de schacht.

Keukens

- Openen van schacht
 - Vernieuwing van de aan en afvoerleidingen en retourleiding
 - Dichten van de schacht.
- ⇒ VDB voorziet een breekforfait voor de keukens daar niet alle schachten toegankelijk zijn €488,00 excl. Btw
- ⇒ VDB voorziet een breekforfait voor de toiletten van €294,00 excl. Btw
- ⇒ Indien gewenst kan men opteren voor een hangtoilet te plaatsen €1.478,00 excl. Btw

Indien er gebroken dient te worden, zal dit terug gemonteerd worden met een MDF plaat geschilderd in witte kleur. De afwerking is ten laste van desbetreffende eigenaar.

De algemene vergadering besluit om offerte te vragen om ook de stijgleiding te vernieuwen. Er zal per appartement nagegaan worden of er breekwerken dienen uitgevoerd te worden. Tevens zal er een 3^{de} offerte opgevraagd worden. Beslissing zal genomen worden op een bijzondere algemene vergadering.

10 Toelichting nieuwe GDPR overeenkomst VME + verlenen mandaat voorzitter AV voor ondertekening

De vereniging van mede-eigenaars is een organisatie met rechtspersoonlijkheid, dewelke op regelmatige basis persoonsgegevens verwerkt / laat verwerken. Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. De vme valt sinds 25/5/2018 ook onder de GDPR wetgeving.

In het kader van de GDPR wordt de syndicus aanzien als verwerker gezien deze in naam en voor rekening van de VME, als diens orgaan, bepaalde taken dient uit te voeren dewelke leiden tot een verwerking van persoonsgegevens.

In het kader van de verdere samenwerking tussen de syndicus en de vme is een update van de verwerkingsovereenkomst noodzakelijk. Deze verwerkingsovereenkomst, verplicht onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG of GDPR), regelt hoe de syndicus als dienstverlener omgaat met de persoonsgegevens van mede-eigenaars, bewoners en betrokkenen.

Waarom deze update noodzakelijk is

De nieuwe versie van de overeenkomst werd herwerkt omwille van vijf belangrijke evoluties:

1. Actualisatie aan wetgeving

Sinds 2018 zijn er tal van richtlijnen, rechtspraak en aanbevelingen toegevoegd aan de GDPR-kaders. Onze overeenkomst is geüpdatet om 100% in lijn te zijn met deze nieuwe vereisten en om juridische risico's te beperken.

2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

3. Sterkere focus op cybersecurity

Er is een concrete omschrijving toegevoegd van de technische maatregelen die vandaag noodzakelijk zijn in het kader van cyberdreiging: encryptie, toegangsbescherming, monitoring, en strengere logging. Zo willen wij datalekken voorkomen en de privacy van alle betrokkenen nog beter waarborgen.

4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

De rolverdeling tussen de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (als verwerker) werd aangescherpt, zodat elk van beide partijen exact weet wat zijn/haar verantwoordelijkheden zijn inzake gegevensverwerking.

5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

Steeds meer mede-eigenaars wensen digitaal geïnformeerd te worden, documenten online te raadplegen of meldingen digitaal te doen. De nieuwe overeenkomst sluit beter aan bij deze verwachtingen én de tools die daarvoor ingezet worden.

Administratieve kost van aanpassing

Voor het verwerken, formaliseren en registreren van deze vernieuwde GDPR-verwerkingsovereenkomst, rekent de syndicus een eenmalige kost aan van 85 euro per VME. Deze forfaitaire vergoeding dekt de juridische actualisatie, interne administratieve verwerking én de opname van de overeenkomst in het VME-dossier.

De algemene vergadering bekrachtigd de aangepaste GDPR overeenkomst en verleent een mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering voor de ondertekening van de overeenkomst namens de vme.

11 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2025-2026 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	€ 41.100,00
Buitengewone uitgaven:	€ 11.000,00

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

De algemene vergadering keurt unaniem volgende maandelijks provisie goed vanaf 1/3/2026:

Werkkapitaal:	€ 3.425,00 per maand
Reservekapitaal:	€ 436,00 per maand.

		Aandeel	Totale jaarkost	Mnd gewone kost	Mnd reserve (afger)
Bodart	GLVL R (DDW 46)	86	3.534,60	294,55	37,50
Istas- Pauwels	GLVL M (DDW 44)	138	5.671,80	472,65	60,17
De Pesseroey Etienne	GLVL L (DDW 44)	81	3.329,10	277,43	35,32
Van Peer	2de R (DDW 46)	70	2.877,00	239,75	30,52
Hotak- Takhsa	2de R (DDW 44)	87	3.575,70	297,98	37,93
Phlix	2de L (DDW 46)	103	4.233,30	352,78	44,91
Vanthienen - Lens	2de L (DDW 44)	87	3.575,70	297,98	37,93
Van Bladel	1ste R (DDW 46)	70	2.877,00	239,75	30,52
Van de Perre	1ste R (DDW 44)	88	3.616,80	301,40	38,37
Ballon	1ste L (DDW 46)	104	4.274,40	356,20	45,34
Vermeire- Louwaeghe	1ste L (DDW 44)	86	3.534,60	294,55	37,50
		1000	41100,00	3425,00	436,00

12 Bespreking sneeuwruiming, ontmossing tegels, bladvrij houden ingang-verantwoordelijkheid

Volgens de politiecodex zijn de bewoners van het gelijkvloers pand verantwoordelijk om het voetpad sneeuw en ijsvrij te maken. Tevens dienen zij ervoor te zorgen dat het voetpad en ingang in behoorlijke staat dienen te zijn en voor geen gevaarlijke situaties mogen zorgen. Er zal gevraagd worden aan de tuinman om het mos van de stenen naar de inkom weg te nemen.

13 Bespreking paneel keuken 2de verdieping 46

Op de laatste 2 jaarvergaderingen werd dit besproken, maar op heden werd dit nog niet veranderd door de eigenaar. De eigenaar vraagt de RAL kleur en zal di dan opnieuw schilderen.

14 Bespreking en beslissing plaatsing fietsrekken in voortuin

Vorig jaar werd een aanvraag gedaan bij het district om in de straat extra plek voor fietsen te voorzien. Voor nu wordt deze beslissing verworpen.

Dhr. Hotak biedt zijn garage aan om fietsen te stallen tegen betaling.

Er wordt gevraagd in huisnummer 46 om de lamp te vervangen met armatuur.

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 19.20.

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

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.



VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
2600 Berchem (Antwerpen)
0829.519.452
Bank: BE46 7390 1920 9536 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag Algemene Vergadering d.d. 14-1-2025

*Datum: dinsdag 14-01-2025 Tijdstip: 17:00 U
Locatie: Kantoor Beveko Berchemboslaan 28a Berchem*

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 17.00 uur zijn er 10 van de 11 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 914 / 1.000 sten.

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Vanthienen als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/11/2024.

- Balans:

BALANS		
Eindafrekening 2023 - 2024 Res. Deken De Winterstraat 44-46		
Periode 01/12/2023 - 30/11/2024		
Opgemaakt: 9 januari 2025		Afdrukdat.: 09/01/2025
Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars		7.195,84
410000 Reservefonds		5.296,05
410001 Reservekapitaal terrassen		9.814,76
440000 Leveranciers		2.969,18
491000 Verkregen opbrengsten		5,31
492000 Afronding	1,07	
499000 Wachtrekening HO		5.998,84
550003 Zichtrekening	16.306,31	
550022 Spaarrekening	14.972,60	
	31.279,98	31.279,98

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totaal van de kosten boekjaar: € 44.078,88

Waarvan niet periodiek:

- Aangroei reservekapitaal € 5.000,00
- Tussenkost reservekapitaal € -93.651,77
- Terrassen € 88.939,33
- Riolering € 7.383,44
- Asbest € 1.754,50

Totaal ontvangen betalingen: € 51.274,37

Saldo te verdelen € -7.195,49

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd: NIHIL

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijke/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 15 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (18 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (119 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Dhr. Phlix stemt tegen. Mevr. Bodart stemt tegen. zij wensen de afrekening eerst nog in detail na te kijken.

De algemene vergadering beslist om de 15-daagse periode te wijzigen naar de eerste helft van de maand februari. Dit zodende de afrekening steeds tijdig kan verzonden worden naar de eigenaars, rekening houdend met techem.

Opmerking dhr. Vanthienen: *Er is een betaling van 4.712,44 euro aan architect Verret, zonder stavingbewijs*. De syndicus zal dit nakijken.

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

VME Deken de Winterstraat vs Padimi.

3 Kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

Mevr. Bodart meldt dat ze niet akkoord is met het verloop met de terrasrenovatiewerken.

4 Kwijting commissaris

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

5 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr. Istars

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 beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van 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 er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

6 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem Beveko voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

7 Bespreking en beslissing modernisatiewerken lift- deadline 31/12/2025- financiering

Voor beide liften werden in het kader van het KB veiligheid liften, een risicoanalyse opgemaakt op 20/1/2022. Dergelijke risicoanalyse is 15 jaar geldig.

Beide liften dienen conform de risicoanalyse gemoderniseerd worden, voor 31/12/2025.

Prijzen excl. BTW

Offerte ORA liften

Lift nr. 44

Prijs: 3.204,61

Lift nr. 46

Prijs: 3.494,15

→ Mogelijks zal er een herziening toegepast worden, gelet de prijzen van 12/2023 zijn.

De algemene vergadering beslist om deze werken goed te keuren. De werken mogen asap worden uitgevoerd.

De algemene vergadering beslist om deze werken te financieren via het reservekapitaal van de terrassen.

8 Verdeling waterkosten boekjaar 2024-2025 (bepalen aantal bewoners)

Voor het boekjaar 2024-2025 dient de verdeling van het water als volgt toegepast worden

omschrijving	aantal
1ste Verdiep L - 44	4
1ste Verdiep L - 46	1
1ste Verdiep R - 44	1
1ste Verdiep R - 46	1
2de Verdiep L - 44	1
2de Verdiep L - 46	2
2ste Verdiep R - 44	2
2de Verdiep R - 46	2
Gelijkvloers L - 44	2
Gelijkvloers M - 44	2
Gelijkvloers R - 46	5

De algemene vergadering gaat hier unaniem mede akkoord.

9 Bespreking terraswerken

De voorlopige oplevering werd nog niet ondertekend door de vme. De punten zoals opgenomen in het verslag van de voorlopige oplevering, werden volgens architect Jan Verret opgevolgd en verholpen.

De syndicus stelt de vraag aan de eigenaars, OF er nog openstaande opmerkingen zijn.

Er is schade bij De Pesseroey en Bodart. De lijm is binnen gelekt met schade aan het behangpapier en dergelijke, bij Bodart.

Er zijn nog kitwerken die dienen uitgevoerd worden aan de achterzijde bij dhr. Phlix.

Er dient een minprijs te bekomen, voor niet uitgevoerd kitwerk aan het raam bij dhr. Vandeperre.

10 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2024-2025 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven: € 41.100,00

Buitengewone uitgaven: € 11.000,00

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

De algemene vergadering keurt unaniem volgende maandelijkse provisies goed vanaf 1/2/2025:

Werkkapitaal: € 3.425,00 per maand

Reservekapitaal: € 436,00 per maand.

		Aandeel	Totale jaarkost	Mnd gewone kost	Mnd reserve (afger)
Bodart	GLVL R (DDW 46)	86	3.534,60	294,55	37,50
Istas- Pauwels	GLVL M (DDW 44)	138	5.671,80	472,65	60,17
De Pesseroey Etienne	GLVL L (DDW 44)	81	3.329,10	277,43	35,32
Van Peer	2de R (DDW 46)	70	2.877,00	239,75	30,52
Capitole	2de R (DDW 44)	87	3.575,70	297,98	37,93
Phlix	2de L (DDW 46)	103	4.233,30	352,78	44,91
Vanthienen - Lens	2de L (DDW 44)	87	3.575,70	297,98	37,93
Smolders Luc	1ste R (DDW 46)	70	2.877,00	239,75	30,52
Van de Perre	1ste R (DDW 44)	88	3.616,80	301,40	38,37
Ballon	1ste L (DDW 46)	104	4.274,40	356,20	45,34
Vermeire- Louwaege	1ste L (DDW 44)	86	3.534,60	294,55	37,50
		1000	41.100,00	3.425,00	436,00

De syndicus zal de een nieuw overzicht zenden naar alle eigenaars, voor aanpassing van de maandelijkse provisies, vanaf 1/2/2025. Vervolgens dienen de maandelijkse provisies, spontaan betaald worden door de eigenaars op rekening van de vme.

11 Allerlei

Fietsenstalling

Beveko heeft de vraag gesteld aan het district, voor de plaatsing van een fietsenstalling. Er wordt verzocht om in het oog te houden, of er garageboxen te huur zijn in de buurt.

kleur van het paneel t.h.v. keukenraam

De kleur van het paneel keukenraam van het appt (eigenaar nr 46 2^{de} verd.) niet conform is qua kleur volgens de voorschriften van uniformiteit. De syndicus zal de eigenaar verzoeken om zich in regel te stellen, verwijzend naar de statuten. De eigenaar meldt op de vergadering dat hij zich in regel zal stellen door het paneel te schilderen.

Er is een defect aan de display van nr. 44. Dit zou gebeurd zijn door toedoen van Capitol (tijdens de renovatiewerken). De mat in de lift ging mede vervangen worden. Dit dient opgenomen worden.

De algemene vergadering is akkoord om een lijst rond te sturen naar alle eigenaars met vermelding van de kavels / eigenaarsgegevens met mailadressen.

De algemene vergadering beslist om de 15-daagse periode te wijzigen naar de eerste helft van de maand februari. Dit zodoende de afrekening steeds tijdig kan verzonden worden naar de eigenaars, rekening houdend met techem.

Er dient prijs gevraagd worden voor de renovatie van de schachten (alle sanitaire aan-en afvoerleidingen + cv buizen). Dit inclusief tussenmeters voor het water.

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 19.30 U.

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

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
 2600 Berchem (Antwerpen)
 0829.519.452
 Bank: BE46 7390 1920 9536 BIC: KREDBEBB

Syndicus
Beveko BV
 Berchemboslaan 28A
 2600 Berchem
 Tel: 03/440.38.44
 BIV: 510.150

VME Deken de Winterstraat 44-46 - Verslag Algemene Vergadering

Datum: donderdag 04-01-2024 Tijdstip: 18:00

Locatie: Vergaderruimte kantoor Beveko Berchemboslaan 28a Berchem

Deelnemer	Straat	Gemeente	Aan	Van	Tot	Gevolmachtigde	Aandelen
Ballon Ann	Deken de Winterstraat 46bus 4	Berchem	x				104
Vermeire-Louwaeye	Deken De Winterstraat 42	Berchem (Antwerpen)	x				86
Istas-Pauwels	Deken De Winterstraat 44	Berchem (Antwerpen)	x				138
De Pesseroey Etienne	Deken De Winterstraat 44 bus 1	Berchem (Antwerpen)	x				81
Capitole	Robert Bossaertstraat 14/28	Wilrijk (Antwerpen)					87
Bodart	Herentalsebaan 77	Borsbeek (Antw.)	x				86
Phlix Tom	Deken De Winterstraat 46 bus 1 (2D)	Berchem (Antwerpen)	x			Dhr. Vermeire	103
Van Peer Bart	Antwerpsesteenweg 137	Kapellen	x				70
Smolders Luc	Eugene Demolderlaan 10	Brussel (G.1.1.1.1)					70
Van de Perre	Deken De Winterstraat 44 bus 4	Berchem (Antwerpen)	x				88
Vanthienen - Lens	Jan Van Puyenbroecklaan 57	Schoten	x				87

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 18.00 uur zijn er 9 van de 11 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 843 / 1.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

↓


1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Vanthienen als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/11/2023

- Balans:

	Debet	Credit
Eigenaars		14.242,38
Reservefonds		4.776,25
Reservefonds terrassen		51.666,56
Reservefonds Balustrade		47.087,53
Leveranciers		54.726,57
Verkregen opbrengsten		5,06
Afronding	0,55	
Wachtrekening HO		6.210,84
Spaarrekening	174.766,45	
Zichtrekening	3.948,19	
Totaal	178.715,19	178.715,19

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale factuurlijst €33.867,10
Totaal betalingen €48.109,15
saldo €14.242,05

Lekdetectie €453,75
Plaatsing terugslagklep €792,88
Renovatiewerken terrassen €154.897,82
Erelaan architect €5.372,50
Tussenkost reserve €-160.270,32

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

REF 8406534 -> €357,00

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 13,27 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,92 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (106,14 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

VME Deken de Winterstraat vs Padimi

3 Kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

4 Kwijting commissaris

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

5 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr. Istars

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 beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van 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 er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

6 Bespreking reeds uitgevoerde terraswerken en nog uit te voeren terraswerken

Heden zijn de terraswerken bijna afgerond. Bodima zal ons in kennis stellen wanneer de voorlopige oplevering kan plaatsvinden. Men kan terug op het terras.

Dhr. Phlix meldt diens ongenoegen over de balustrade, daar hij als hij zit niet meer over zijn balustrade kan kijken. Deze maakt de opmerking of hier nog iets aan aangepast kan worden.

Bodima heeft prijs gevraagd aan de balustradeaannemer om na te gaan of er een stuk glas uitgeslepen kan worden zodoende men hierdoor kan zien.

De eigenaars hebben met meerderheid gekozen voor melkglas, waardoor de zichtbaarheid beperkt is, ifv privacy.

Indien de prijs verkregen is, houden wij iedereen hierover op de hoogte.
Let wel indien hier een akkoord voor gevonden kan worden, dient iedere balustrade aangepast te worden. Het uitzicht dient te allen tijde behouden te blijven.

6.1 Bespreking voortuin na terraswerken

De tuinman zal als de stelling weggenomen is de tuin terug naar het origineel brengen.

7 Bespreking en beslissing wateroverlast in de kelders.

In augustus werd hier onderzoek naar uitgevoerd geweest. Hierbij was de conclusie;

1. De sanitaire afvoerleiding is momenteel te vervuild om een camera inspectie op uit te voeren.
-> We raden aan om de afvoerleidingen te laten reinigen, dit om verstoppingen in de verzamelput te voorkomen.
2. De verzamelput (Afb.3.2) is niet waterdicht, er infiltreert water via de verzamelput de kruipruimte in, eveneens is er een "sterke" putjesgeur aanwezig in de kruipruimte.
-> We raden aan om de verzamelput opnieuw waterdicht te maken.
3. De verbinding (Afb.14) vertoont een "kleine" lekkage door de verstopping die aanwezig was infiltreerde het water via de verbinding tot in de vuilschuif.
->Men dient de lekkage te herstellen.
4. Tijdens het controleren van de toiletafvoerleiding, stellen we vast dat er momenteel een waterstand aanwezig is.
-> Door de 90 graden bochten die werden gebruikt tijdens het plaatsen van de afvoerleiding zal er steeds "vuil" achterblijven, dit in combinatie met de vochtige doekjes/lange afstand zal steeds te verstoppingen lijden.

Heden werd hier offerte voor verkregen om te voldoen aan bovenstaande punten.
Prijs der werken €6.615,51 excl. btw

De Algemene Vergadering besluit om deze werken uit te voeren en te financieren via het reservekapitaal. Het resterende saldo zal opgevraagd worden via bijzondere opvraging.

7.1 bespreking en beslissing camera-onderzoek afvoer wc's huisnummer 44

Gelet hier reeds een lekdetectie is uitgevoerd geweest is dit niet meer aan de orde.

8 Bespreking en beslissing modernisatiewerken lift - deadline 31/12/2025

Lift Deken de Winterstraat 44

- Leveren en plaatsen van een ophoudschakeling voor de deurvergrendeling bij het onderbreken van het fotocelscherm. Voorzien van een pictogram.
- Verplaatsen van de schakelaar voor de schachtverlichting in de schachtput (max. 75 cm van het deurkozijn en 1,00m boven de bordesvloer) is te voorzien.
- Markeren van de rembekleding "Asbestvrij".
- Leveren en plaatsen van een veilige toegang tot de liftput conform de recent gewijzigde wetgeving anno 2020 (metalen ladder uitstrekkend tot 1,10 m boven de laagste stopplaats – in gebruiksstand heeft de ladder een vrije afstand van minimum 200 mm tussen de achterkant van elke sport en de schachtwand - afstand tussen de rand van de schachttoegang en de opgeborgen schachtputladder dient kleiner te zijn dan 800 mm en de afstand tussen de rand

van de schachttoegangen en het midden van de laddersporten van de schachtputladder in de werkingsstand moet maximum 600 mm bedragen).

- Leveren en plaatsen van hoofdeindeelopschakelaars met veiligheidscontacten voor de kooi in de liftschacht.
- Leveren en plaatsen van een extra veiligheidsschakelaar die bereikbaar is vanaf de toegang in de schachtput conform de recent gewijzigde wetgeving anno 2020 (montage minimum op 0,4m boven de laagste stopplaats op max 0,75m van de deurkozijn - indien de liftput dieper is dan 1m60 worden 2 schakelaars gemonteerd 1 op 1m boven de bordesdrempel en ook een schakelaar 1m20 boven de putvloer en bereikbaar vanuit de schuilplaats).
- Leveren en plaatsen van een borstwering aan de rand van het machineplatform.
- Leveren en plaatsen van een ladder naar het machineplatform.
- Leveren en plaatsen van een extra stopschakelaar die bereikbaar is vanaf de toegang in de machinekamer.

Kostprijs der werken €3.204,61 excl. btw

De Algemene Vergadering besluit om dit punt uit te stellen naar volgend jaar.

Lift Deken de Winterstraat 46 (zelfde als bovenstaande punten met 2 extra punten)

- Leveren en plaatsen van een schachtverlichting. De schachtverlichting kan vanuit de machinekamer en alle plaatsen van de schacht bediend worden.
- Leveren en plaatsen van een verticaal spangewicht met veiligheidscontact voor de snelheidsbegrenzingskabel in de liftput.

Kostprijs der werken €3.494,15 excl. btw

De Algemene Vergadering besluit om dit punt uit te stellen naar volgend jaar.

9 Verdeling waterkosten boekjaar 2023-2024 (bepalen aantal bewoners)

Voor het boekjaar 2023/2024 dient de verdeling van het water als volgt aangepast te worden

omschrijving	aantal
1ste Verdiep L - 44	4
1ste Verdiep L - 46	1
1ste Verdiep R - 44	1
1ste Verdiep R - 46	2
2de Verdiep L - 44	1
2de Verdiep L - 46	1
2ste Verdiep R - 44	1
2de Verdiep R - 46	2
Gelijkvloers L - 44	2
Gelijkvloers M - 44	2
Gelijkvloers R - 46	5

De algemene vergadering gaat hier mede akkoord.

Mevr. Bodart stemt tegen.

10 Bespreking en beslissing plaatsing fietsbeugels- financiering

De syndicus zal nagaan of het district Berchem geen plek kan voorzien met beugels in de Deken de Winterstraat. Momenteel is er geen animo om fietsbeugels te plaatsen in de voortuin. Momenteel zijn er bomen verdwenen waarbij gevraagd worden of deze terug geplant worden.

11 Bespreking en goedkeuring voor uitvoering opmaak asbestattest gemene delen (verplicht vanaf 01/01/2025) - Financiering

Voor de gemeenschappelijke delen geldt de verplichting voor opmaak van een asbestattest vanaf 1/05/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

Vanaf 2025 zal je zowel het attest voor het appartement zelf als het attest voor het gebouw aan een koper moeten overhandigen en breiden dus ook de vermeldingen in de onderhandse verkoopovereenkomst uit.

De verplichting van het asbestattest is niet van toepassing op panden met een bouwjaar vanaf 2001 en recenter. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt het jaar van opname in het kadaster als bouwjaar.

Belangrijk: de verplichtingen zijn niet beperkt tot residentieel vastgoed! Ze gelden ook voor winkels, horeca, kantoren, industriegebouwen, ...

De syndicus verkreeg offerte van Asbatt

Voor de gemeenschappelijke delen is het dus 500,- € voor appartementen tot 4 verdiepingen, per verdieping een meerprijs van 150,- € (excl. Btw, met inbegrip van staalnames en retributie OVAM)

De Algemene Vergadering besluit om akkoord te gaan met deze offerte, tenzij de offerte van mevr. Pauwels goedkoper is. Financiering via de jaarafrekening.

12 Toelichting NIEUW rookmeldersdecreet gemeenschappelijke delen va 18-2-2023 - Verplichte plaatsing rookmelder op elke verdieping op de overlopen

Op 14 oktober 2022 keurde de Vlaamse Regering een Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) goed dat de rookmelderverplichting wijzigt. Het BVR werd op 8 februari 2023 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en trad afgelopen zaterdag (18/02/2023) in werking.

Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 3.1, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd.

Buiten de individuele woning is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

In deze paragraaf wordt verstaan onder technische installatie: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw."Voorbeelden van technische installaties in deze context zijn: zekeringkasten, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen, liftmachines, airco's, ventilatie-units, verwarmingsketels, boilers, waterverzachtters, enzoverder.

Zijn in deze context geen technische installaties: gas- en watermeters, modems, systemen voor toegang en beveiliging, huishoudelijke toestellen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enzoverder.”

De Algemene Vergadering meldt dat dit mogelijks in orde is. Dit wordt nagekeken. Indien dit niet in orde is, zal dit in eigen beheer in orde gebracht worden.

13 Bekrachtiging RIO - wettelijk gedeelte - 15 daagse periode

Sinds 01/01/2019 is de opmaak van een reglement van inwendige orde verplicht voor elke vme, hetwelk onderdeel mag uitmaken van een onderhandse akte.

Het reglement van inwendige orde bevat minstens:

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c).
- 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, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De algemene vergadering bekrachtigd met unanimité het bestaande reglement van inwendige orde en besluit om de 15-daagse periode te bepalen / behouden op de laatste twee weken van de maand januari.

13.1 Bespreking en stemming bepaling bedrag van mededinging en opname in RIO

De algemene vergadering dient met 2/3de meerderheid te besluiten over de grootte van het bedrag vanaf hetwelk mededinging verplicht is. Dit impliceert het bekomen van meerdere kostenramingen o.b.v. een vooraf opgemaakt bestek)

De algemene vergadering besluit met unanimité om het bedrag van mededinging te bepalen op 100.000,00. euro

14 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De syndicus geeft toelichting omtrent de budgettering 12/2023 – 11/2024.

Gewone werkingskosten: € 43.750,00

Aangroei reservekapitaal: € 5.000 – opvraging per quotiënten.

			Totale jaarkost	Mnd gewone kost	Mnd reserve (afger)
Bodart	GLVL R (DDW 46)	86	3 762,50	277,71	37,50
Istas- Pauwels	GLVL M (DDW 44)	138	6 037,50	445,63	60,17
De Pesseroey Etienne	GLVL L (DDW 44)	81	3 543,75	261,56	35,32
Van Peer	2de R (DDW 46)	70	3 062,50	226,04	30,52
Capitole	2de R (DDW 44)	87	3 806,25	280,94	37,93
Phlix	2de L (DDW 46)	103	4 506,25	332,60	44,91
Vanthienen - Lens	2de L (DDW 44)	87	3 806,25	280,94	37,93
Smolders Luc	1ste R (DDW 46)	70	3 062,50	226,04	30,52
Van de Perre	1ste R (DDW 44)	88	3 850,00	284,17	38,37
Ballon	1ste L (DDW 46)	104	4 550,00	335,83	45,34
Vermeire- Louwaeghe	1ste L (DDW 44)	86	3 762,50	277,71	37,50
		1000	43 750,00	3 229,17	436,00

De algemene vergadering is unaniem akkoord met het bepalen van de provisie WK en RK zoals voorgesteld door de syndicus. De syndicus zal een nieuwe provisie opvraging zenden aan de eigenaars van 1/2/2024.

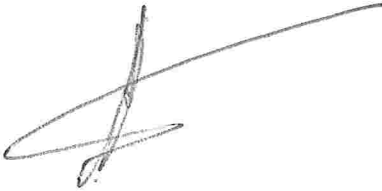
15 Allerlei

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 21.30 U.

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

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a vertical stroke and a horizontal line.A handwritten signature in black ink, featuring a complex, cursive script with several loops and a long horizontal tail.A small, simple handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.



beveko

V. VEREENIGDING VAN DE WINTERSTRAAT 44-46

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46

2600 Berchem (Antwerpen)

0.829.519.452

Bank: BE46 7390 1920 9536 BIC: KREDBEBB

Syndicus

Beveko BV

Berchemboslaan 28A

2600 Berchem

Tel: 03/440.38.44

BIV: 510.150

VME Deken de Winterstraat 44-46 - Verslag Algemene Vergadering

Datum: dinsdag 15-02-2022 Tijdstip: 18.00

Locatie: Kantoor Beveko Berchemboslaan 28A Berchem

Deelnemer	Straat	Gemeente	Aan	Van	Tot	Gevolmachtigde	Aandelen
Ballon Ann	Deken de Winterstraat 46bus 4	Berchem	x				104
Boyart	Deken De Winterstraat 44 bus 3	Berchem (Antwerpen)					86
Compere	Deken De Winterstraat 44	Berchem (Antwerpen)					138
De Pesseroey Etienne	Deken De Winterstraat 44 bus 1	Berchem (Antwerpen)	x				81
Douws	Hof van Mols 70	Wilrijk					87
Bodart	Herentalsebaan 77	Borsbeek (Antw.)					86
Phlix Tom	Deken De Winterstraat 46 bus 1 (2D)	Berchem (Antwerpen)	x				103
Van Peer Bart	Antwerpsesteenweg 137	Kapellen	x			Phlix	70
Smolders Luc	Eugene Demolderlaan 46	Brussel (Antwerpen)	x				70
Timmermans - Verschuren	Deken De Winterstraat 44 bus 4	Berchem (Antwerpen)	x			Van de Perre	88
Vanthienen - Lens	Jan Van Puyenbroecklaan 57	Schoten	x				87

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 18.00 uur zijn er 7 van de 11 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 603/ 1.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de Algemene vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Vanthienen als Voorzitter van de huidige algemene vergadering.

De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de huidige algemene Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/11/2022

- Balans:

	Debet	Credit
Eigenaars	5.680,43	
Reservefonds		0,06
Leveranciers		8.849,61
Verkregen opbrengsten		4,81
Wachtrekening HO	17,19	
Spaarrekening	2.534,17	
Zichtrekening	622,69	
Totaal	8.854,48	8.854,48

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale factuurlijst €52.079,04
Totaal betalingen €46.398,33
saldo €5.680,71

Vernieuwing CV €40.280,00
kalk in afvoer €265,00
verstopping €376,30
camera inspectie + kalk verwijderen €519,40
ereloon advocaat €786,50
ereloon architect €9.183,90
EPC €355,00
Vernieuwing noodverlichting lift x2 €269,59
vernieuwing gsm emulator lift €556,90

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

Geen achterstallen

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 13,27 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,92 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (106,14 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).

- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Dhr. Vanthienen gaat niet akkoord met de afrekening

Dhr Vanthienen vraagt aan Caloribel om diens afrekening na te kijken, daar hier een schatting is gebeurd van de verwarming (gelet er geen toegang werd verleend), de syndicus volgt dit mee verder op.

De VME vraagt om de waterberekening na te kijken.

<i>Telling</i>	516 van 603	<i>Resultaat</i>	85.6 %	<i>Aandelen vereist</i>	50% + 1	<i>Besluit</i>	Aangenomen
Niet akkoord:	Vanthienen - Lens (87 aandelen);						

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

VME Deken de Winterstraat 44-46 vs Padimi

3 Kwijting Syndicus- commissaris

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

4 Verkiezing commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr. Depesseroey

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 beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van 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 er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

5 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA unaniem voor nieuwe periode van 2 jaar en 3 maanden aan de huidige voorwaarden behoudens indexaties. De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen.

6 Verdeling waterkosten boekjaar 2022-2023 (bepalen aantal bewoners)

Voor het boekjaar 2022/2023 dient de verdeling van het water als volgt aangepast te worden

omschrijving	aantal
1ste Verdiep L - 44	1
1ste Verdiep L - 46	1
1ste Verdiep R - 44	1
1ste Verdiep R - 46	1
2de Verdiep L - 44	1
2de Verdiep L - 46	1
2ste Verdiep R - 44	1
2de Verdiep R - 46	2
Gelijkvloers L - 44	2
Gelijkvloers M - 44	1
Gelijkvloers R - 46	5

De algemene vergadering gaat hier unaniem akkoord mee.

7 Bespreking en stemming wijziging verdeling kosten warm water - opmaak verdeelsleutel ifv aantal bewoners

Op heden gebeurt de verrekening gas volledig over de caloribel meters. Doch wordt er gevraagd om een aparte berekening te maken voor de opwarming van het water (gasverbruik). In gelijkaardige gevallen gebruiken we 20% van de gas dewelke verdeeld zal worden volgens de verdeelsleutel van het Warm water dewelke dezelfde zal zijn als deze voor het koud water. De algemene vergadering gaat akkoord met deze nieuwe verdeelsleutel.

8 Bespreking en stemming goedkeuring uitvoering renovatiewerken terrassen volgens lastenboek en meetstaat opgesteld door Architect Jan Verret

Dhr. Verret, dewelke het lastenboek heeft opgesteld met bijhorende meetstaat en op basis hiervan offertes heeft opgevraagd voor de renovatiewerken van de terrassen en gevels, is aanwezig op de algemene vergadering om de nodige toelichting te verlenen inzake het dossier, alsook de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met uitvoering der renovatiewerken.

9 keuze uitvoerder

De syndicus mocht onderstaande offertes ontvangen voor renovatie van de terrassen en gevels.

De ontvangen offertes werden in een vergelijkende meetstaat opgenomen, dewelke werd meegezonden naar alle mede-eigenaars met de uitnodiging van de algemene vergadering.

	BODIMA	PETER COX	MRT	BETOTEC	FINISHING	RENOTEC
Totaal excl. btw	216.065,34	225.605,70	220.360,78	227.396,45	235.476,14	255.378,28

Bij goedkeuring van een bepaalde offerte, dient rekening te worden gehouden dat voormelde prijzen, onder voorbehoud zijn van de hoeveelheden dewelke als vermoedelijk werden opgenomen, alsook onder voorbehoud zijn, van onvoorziene meerwerken en eventuele prijsherziening gelet op de stijgende prijzen.

Deze algemene vergadering beslist na debattering om te stemmen over de goedkeuring, van de uitvoering van de renovatiewerken terrassen, volgens opgemaakt lastenboek en meetstaat van dhr. Verret.

De algemene vergadering besluit om akkoord te gaan met de renovatiewerken.

9.1 Aannemer BETOTEC

nvt

9.2 Aannemer Finishing

nvt

9.3 Aannemer Renotec

nvt

9.4 Aannemer Bodima

De VME kiest aannemer Bodima voor uitvoering der werken.

9.5 Aannemer MRT

nvt

9.6 Aannemer aangebracht door mede-eigenaars

Peter Cox niet van toepassing.

10 Bespreking en stemming goedkeuring aanstelling Jan Verret voor opvolging der werken

De syndicus raad ten stelligste aan om de renovatiewerken te laten opvolgen door architect Jan Verret, dit ter controle van de werken waarin de opdracht bestaat uit:

“Bestaande uit het opmaken van het aannemingscontract, werkbezoeken en bijhorende werfverslagen, nazicht van de technische fiches, nazicht van de vorderingen en eindstaat, bijstand bouwheer bij voorlopige oplevering.”

Offerte Jan Verret

Prijzen excl. BTW voor het gedeelte van de werken van 200.000 euro tot 500.000 euro

Prijs:5% op de kostprijs van de werken

De algemene vergadering beslist om 30.000 euro in totaliteit op te vragen voor de financiering van het ereloon architect en een buffer voor meerwerken. Dit te starten van februari t.e.m. augustus.

11 Bespreking en stemming goedkeuring financiering der renovatiewerken via een VME Krediet

De VME ziet af van een VME renovatiekrediet en besluit de financiering zelf te regelen. De gelden zullen in totaliteit opgevraagd worden op 01/08.

12 Bespreking en beslissing plaatsing fietsbeugels- financiering

Punt wordt verdaagd naar de volgende algemene vergadering.

13 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De syndicus geeft toelichting omtrent de budgettering 12/2022 - 11/2023.

Gewone werkingskosten: € 46.150,00

Aangroei reservekapitaal: € 5.000 - opvraging per quotiënten.

			Totale jaarkost	Mnd gewone kost	Mnd reserve (afger)
Louf Rosy (p/a Mevr. Bodart Evcline)	GLVL R (DDW 46)	86	4 398,90	330,74	37,00
Compere - Van De Weygaert	GLVL M (DDW 44)	138	7 058,70	530,73	61,00
De Pesserooy Etienne	GLVL L (DDW 44)	81	4 143,15	311,51	35,00
Van Peer	2de R (DDW 46)	70	3 580,50	269,21	31,00
Douws	2de R (DDW 44)	87	4 450,05	334,59	45,00
Phlix	2de L (DDW 46)	103	5 268,45	396,12	38,00
Vanthienen - Lens	2de L (DDW 44)	87	4 450,05	334,59	37,00
Smolders Luc	1ste R (DDW 46)	70	3 580,50	269,21	45,00
Timmermans - Verschuren	1ste R (DDW 44)	88	4 501,20	338,43	31,00
Ballon	1ste L (DDW 46)	104	5 319,60	399,97	38,00
Boyart	1ste L (DDW 44)	86	4 398,90	330,74	38,00
		1000	51 150,00	3 845,83	436,00

De algemene vergadering is unaniem akkoord met het bepalen van de provisie WK en RK zoals voorgesteld door de syndicus. De syndicus zal een nieuwe provisie opvraging zenden aan de eigenaars van 1/2/2023.

Indien De opgevraagde provisie's ontoereikend zijn, zal er een bijzondere opvraging opgevraagd worden.

Dhr. Van Peer diens paneel is nog aangepast. De syndicus zal hiervoor een herinnering sturen.

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 22.00U.

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

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

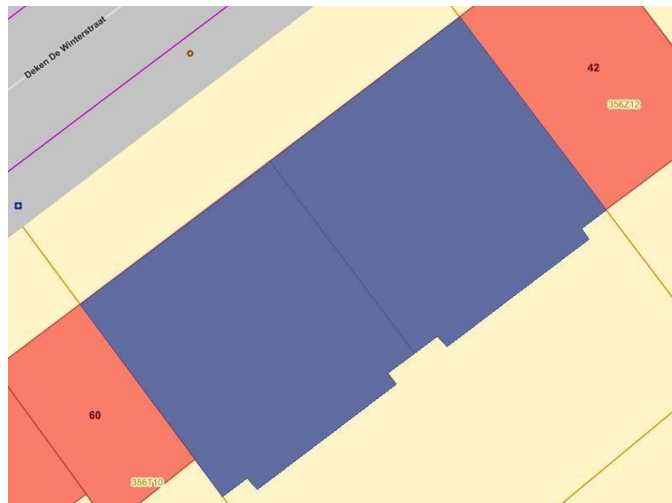
Asbestinventarisatetest

Deken De Winterstraat 44, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen

Attestnummer : 20240118-000315.000

Uitgegeven op : 18.01.2024

Geldig tot : 18.01.2034



Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4

Asbestmaterialen

0

Beperkingen

0

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0** Asbestmaterialen **Dringend verwijderen**
- 0** Asbestmaterialen **Dringend maatregelen nemen**
- 0** Asbestmaterialen **Verwijderen**
- 0** Asbestmaterialen **Maatregelen nemen**
- 4** Asbestmaterialen **Zorgvuldig beheren**

In de [leeswijzer](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

Over dit attest

Dit asbestattest is het verslag van een uitgevoerde asbestinventarisatie op uw locatie. De kader op het voorblad vermeldt de samenvattende conclusie. De inhoudsopgave na deze leeswijzer lijst de verdere informatie op in het asbestattest: het overzicht van de inspecteerde zones met de plannen en de detailinformatie per aangetroffen asbestmateriaal.

Asbestveilig of niet-asbestveilig... wat betekent dit?

Asbestveilig

Een locatie is asbestveilig indien geen asbestmaterialen werden aangetroffen of enkel asbestmaterialen met een laag risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Asbestveilig betekent dus niet hetzelfde als asbestvrij. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Indien asbestmaterialen aangetroffen werden, vermeldt het voorblad van dit asbestattest welke acties u kan ondernemen om de asbestveilige toestand te behouden.

Niet-asbestveilig

Een locatie is niet-asbestveilig indien asbestmaterialen werden aangetroffen met een verhoogd risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Het voorblad van dit asbestattest vermeldt welke acties u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen.

Acties

De mogelijke acties om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden, zijn:

Dringend verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u zo snel mogelijk (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Dringend maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen kunnen een onmiddellijk gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel zo snel mogelijk andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Verwijderen

Deze asbestmaterialen moet u (laten) verwijderen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze kunnen een gevaar vormen voor de gezondheid of het leefmilieu.

Maatregelen nemen

Deze asbestmaterialen vormen een gevaar voor de gezondheid of het leefmilieu. Omdat ze momenteel niet eenvoudig bereikbaar zijn, moet u ze niet verwijderen maar wel andere maatregelen nemen om het risico te verlagen.

Zorgvuldig beheren

Deze asbestmaterialen moeten niet weggenomen worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Ze vormen momenteel geen gevaar voor de gezondheid maar u moet ze wel zorgvuldig beheren om het risico laag te houden.

Beperkingen en uitsluitingen

Een **beperving** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een voorwerp of onderdeel in en rondom de constructie onvoldoende kon inspecteren. In die situatie rapporteert de asbestdeskundige dit als een beperking van het onderzoek.

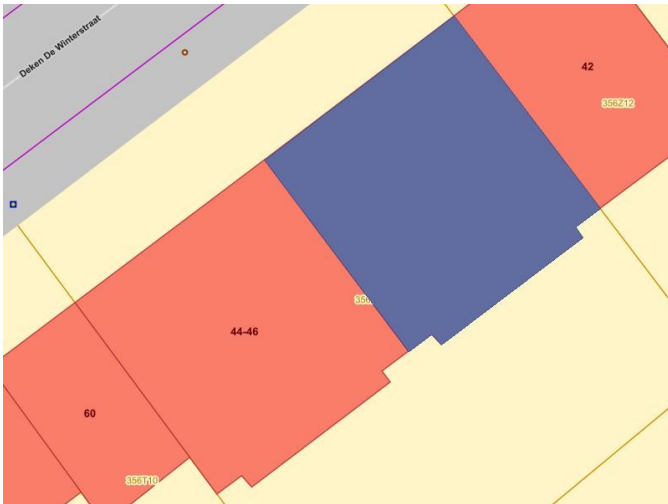
Een **uitsluiting** betekent dat de asbestdeskundige tijdens de inspectie een aanwezige constructie kon uitsluiten van verder onderzoek omdat het bouwjaar 2001 of recenter was. Bij die bouwjaren kan normaal gezien geen asbest aanwezig zijn omdat het gebruik ervan in België finaal in 2001 werd verboden.

Inhoudsopgave

Leeswijzer	2
Geïnspecteerde zones	5
Zone 1: Hoofdgebouw.....	6
Plan 1.1: Kelder -1.....	7
Plan 1.2: Gelijkvloers.....	8
Plan 1.3: Verdieping 1.....	9
Plan 1.4: Verdieping 2.....	10
Plan 1.5: Dak.....	11
Zone 2: Hoofdgebouw.....	12
Plan 2.1: Kelder -1.....	13
Plan 2.2: Gelijkvloers.....	14
Plan 2.3: Verdieping 1.....	15
Plan 2.4: Verdieping 2.....	16
Plan 2.5: Dak.....	17
Asbestmaterialen	18
Fiche 1: Bakeliet schakelaars inkomhallen.....	19
Fiche 2: Bakeliet schakelaar kelder - Huisnummer 46.....	22
Fiche 3: Glasal platen voorgevel.....	25
Fiche 4: Bakeliet meters & schakelaar kelder - Huisnummer 44.....	28
Adviezen	31
Fiche 5: Dak.....	32
Geen asbest	33
Fiche 6: Pleisterwerk plafond - Huisnummer 46.....	34
Fiche 7: Leidingisolatie kelder - Huisnummer 46.....	36
Fiche 8: Pleisterwerk plafond - Huisnummer 44.....	38
Fiche 9: Leidingisolatie kelder - Huisnummer 44.....	40
Toelichting	42

Geïnspecteerde zones

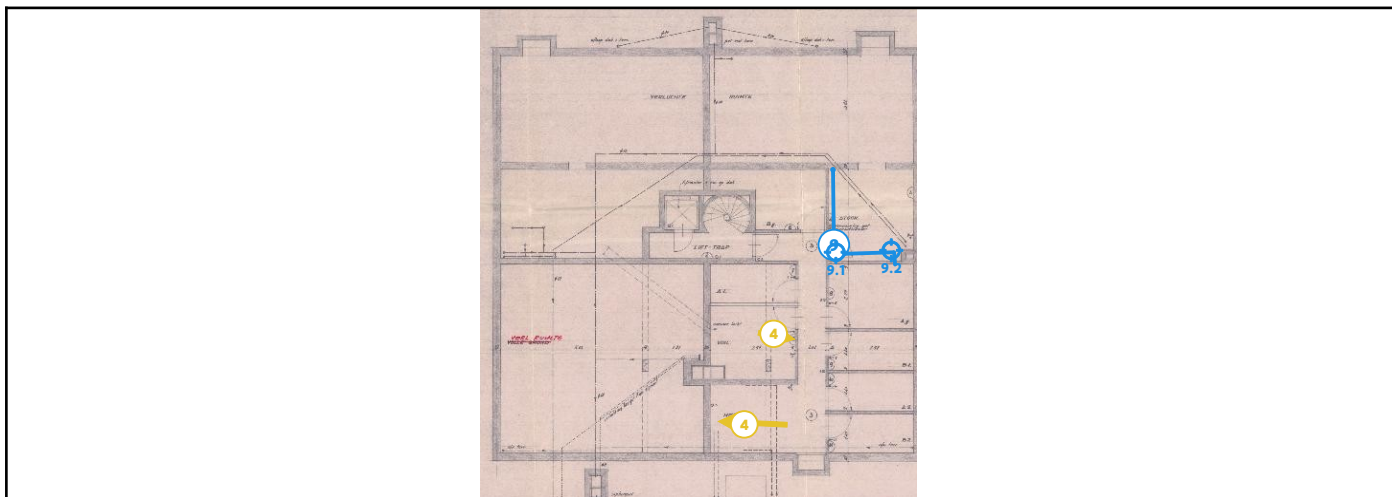
Zone 1: Hoofdgebouw



Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 3 Asbestmaterialen**
- 0 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen
- 0 Roerende goederen
- 0 Puin, steenslag, (water)bodem
- 1 Adviezen**
- 2 Geen asbest**

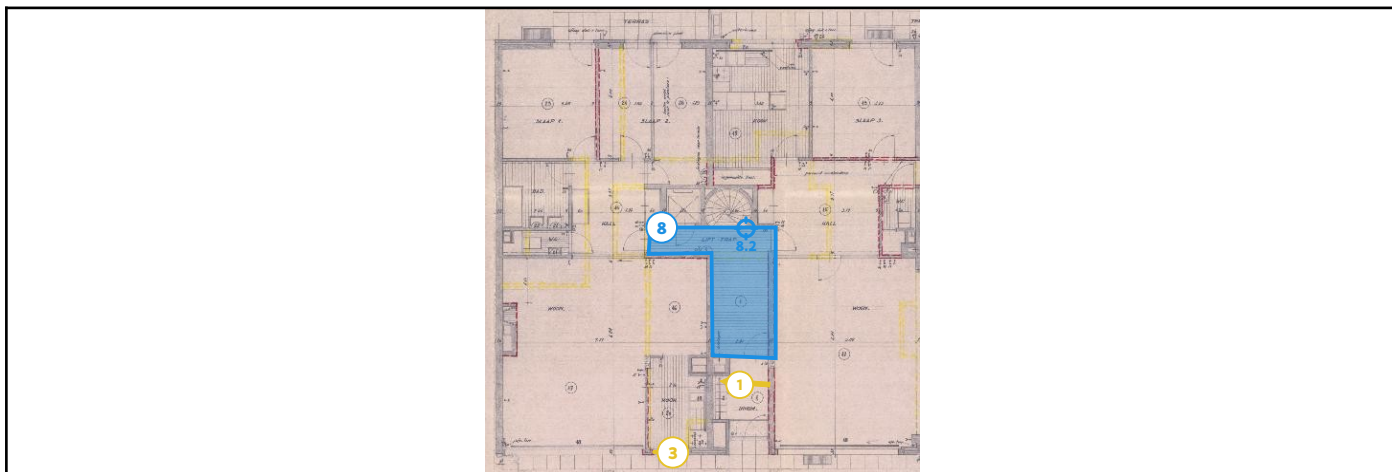
Plan 1.1: Kelder -1



Legende van plan 1.1: Kelder -1

Beschrijving	Type	Actie
4. Bakeliet meters & schakelaar kelder - Huisnummer 44	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
9. Leidingisolatie kelder - Huisnummer 44	Geen asbest	-
9.1 Code: 2.1 Bocht	Mengmonster	-
9.2 Code: 2.2 Bocht	Mengmonster	-

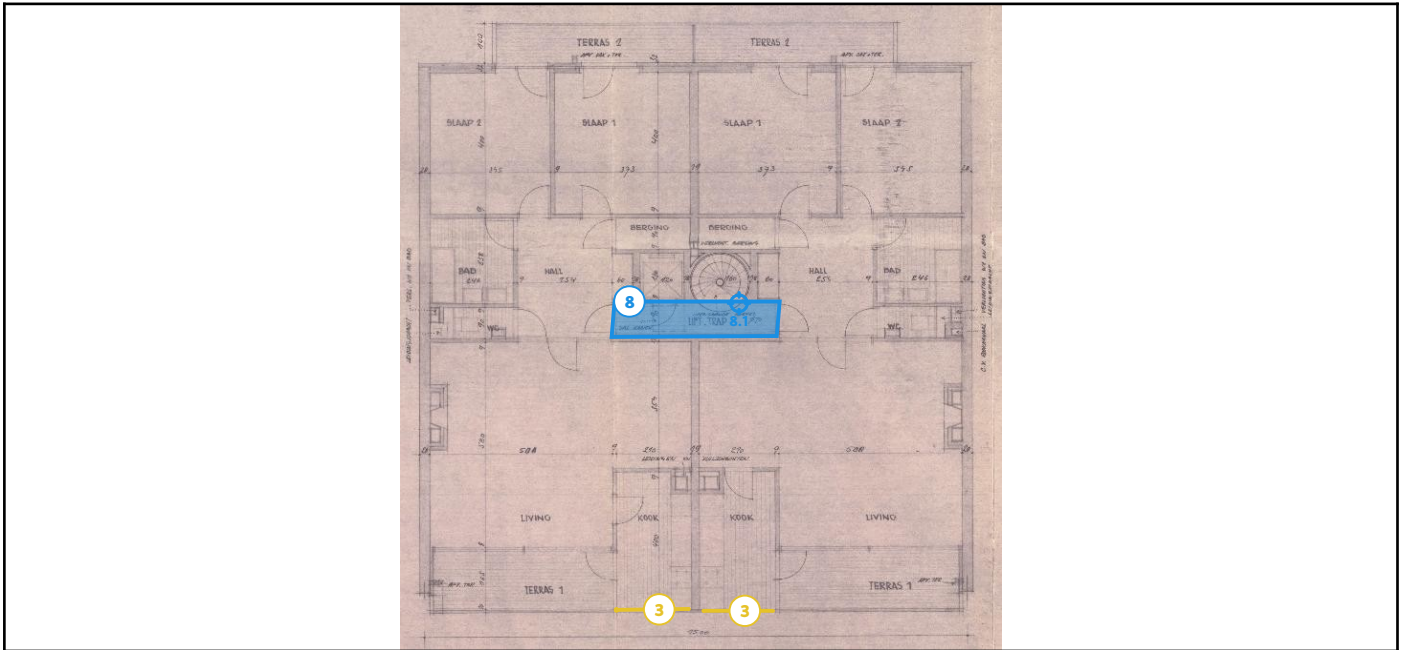
Plan 1.2: Gelijkvloers



Legende van plan 1.2: Gelijkvloers

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelaars inkomhallen	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
3. Glasal platen voorgevel	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
8. Pleisterwerk plafond - Huisnummer 44	Geen asbest	-
8.2 Code: 1.2 Gelijkvloers	Mengmonster	-

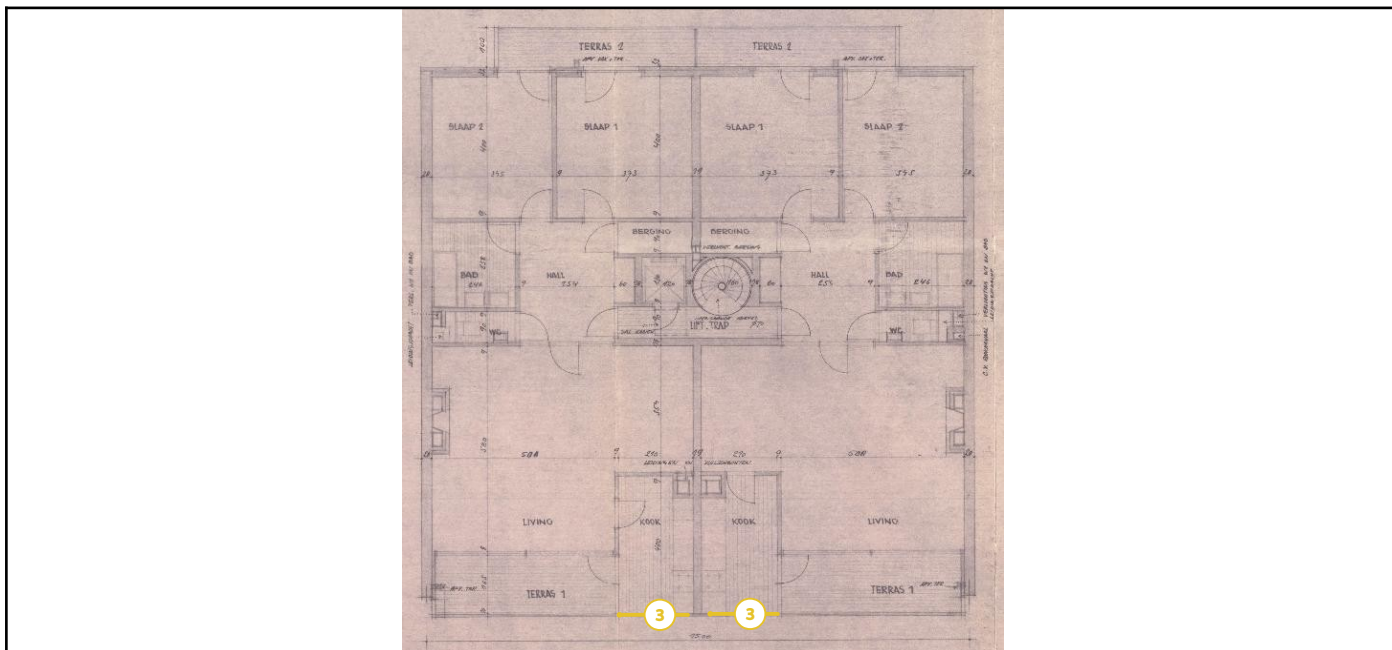
Plan 1.3: Verdieping 1



Legende van plan 1.3: Verdieping 1

Beschrijving	Type	Actie
3. Glasal platen voorgevel	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
8. Pleisterwerk plafond - Huisnummer 44	Geen asbest	-
8.1 Code: 1.1 Verdieping 1	Mengmonster	-

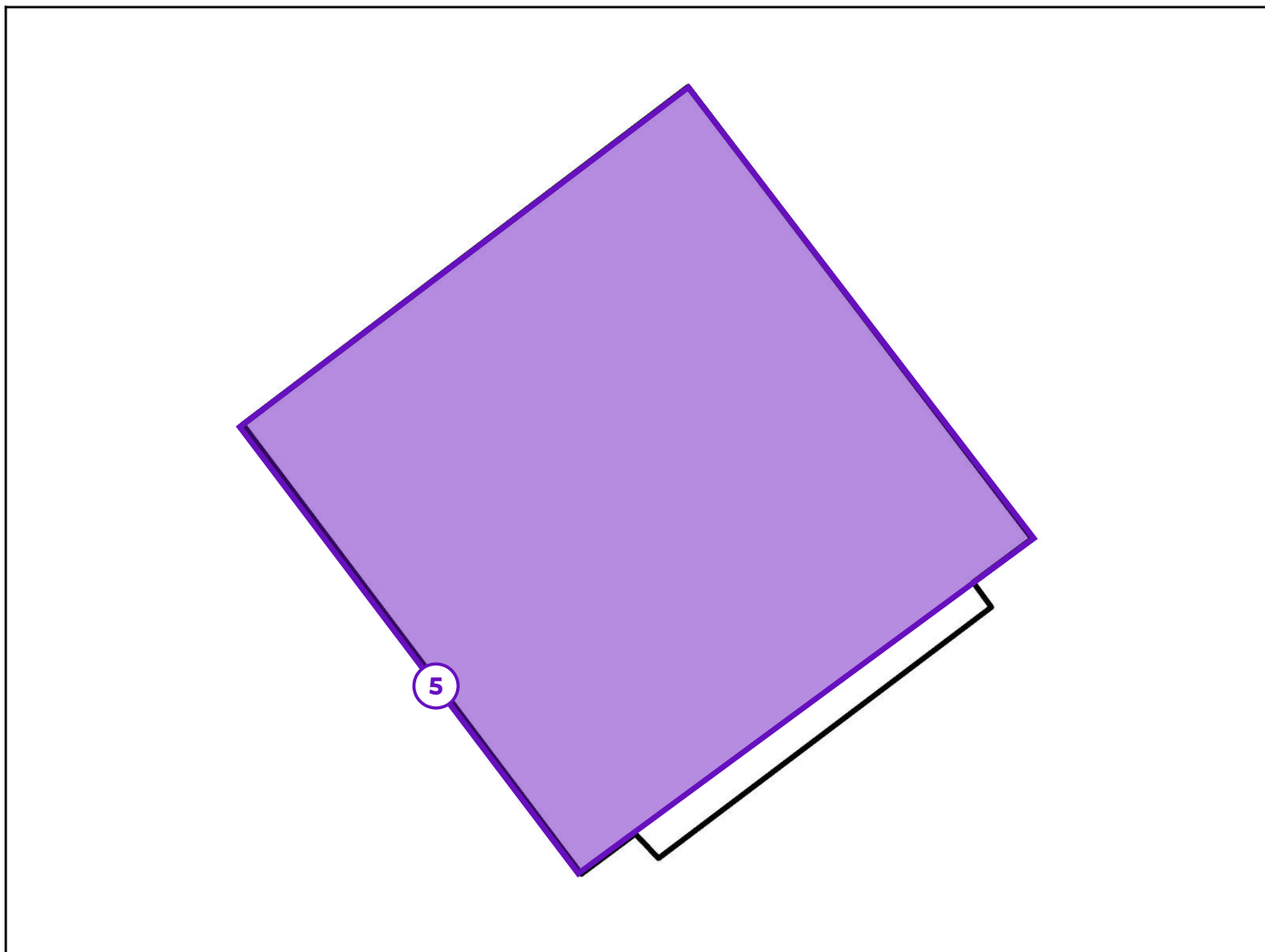
Plan 1.4: Verdieping 2



Legende van plan 1.4: Verdieping 2

Beschrijving	Type	Actie
3. Glasal platen voorgevel	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren

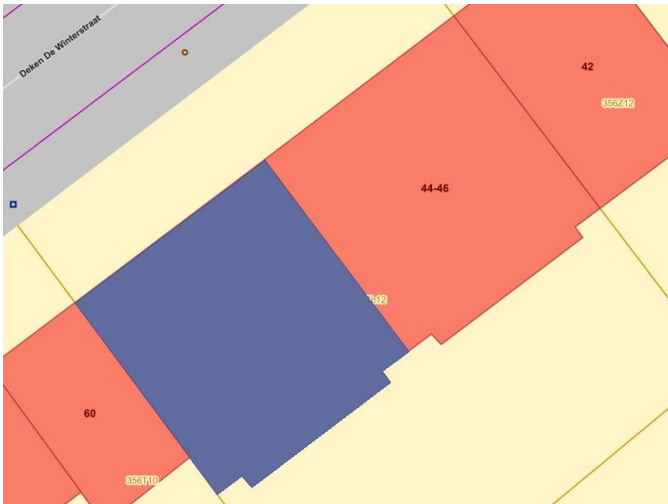
Plan 1.5: Dak



Legende van plan 1.5: Dak

Beschrijving	Type	Actie
5. Dak	Advies	-

Zone 2: Hoofdgebouw



Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

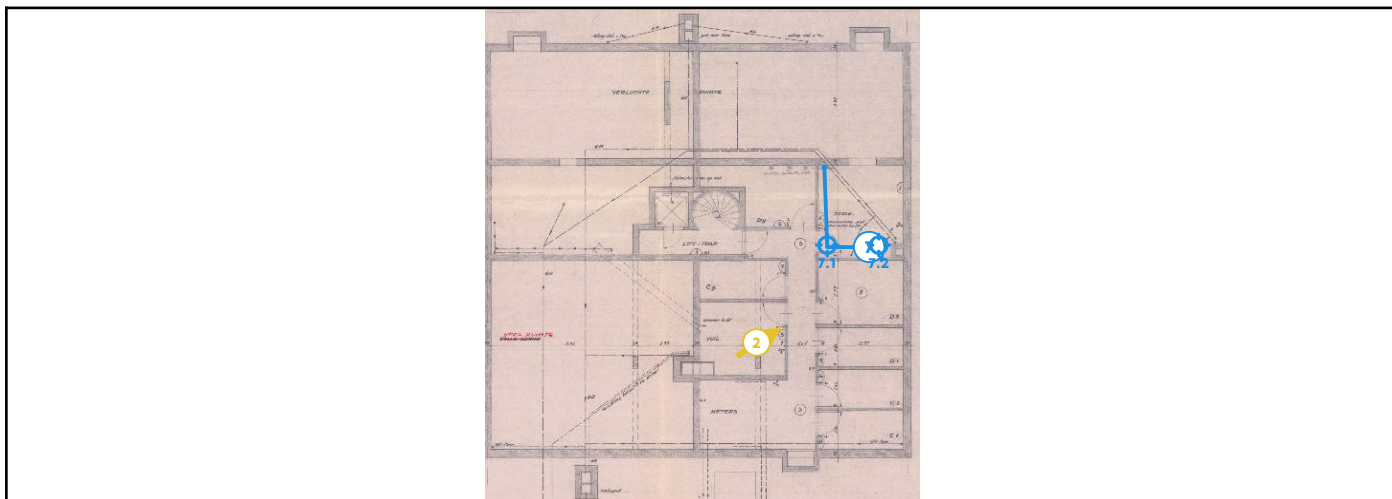
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

1 Adviezen

2 Geen asbest

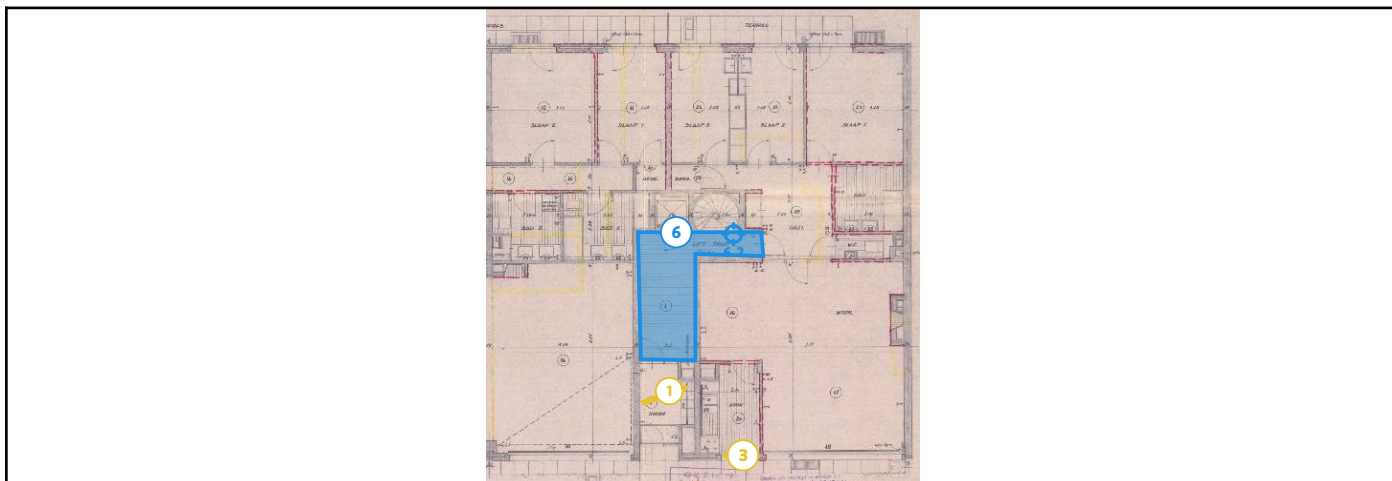
Plan 2.1: Kelder -1



Legende van plan 2.1: Kelder -1

Beschrijving	Type	Actie
2. Bakeliet schakelaar kelder - Huisnummer 46	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
7. Leidingisolatie kelder - Huisnummer 46	Geen asbest	-
7.1 Code: 4.1 Bocht	Mengmonster	-
7.2 Code: 4.2 Bocht	Mengmonster	-

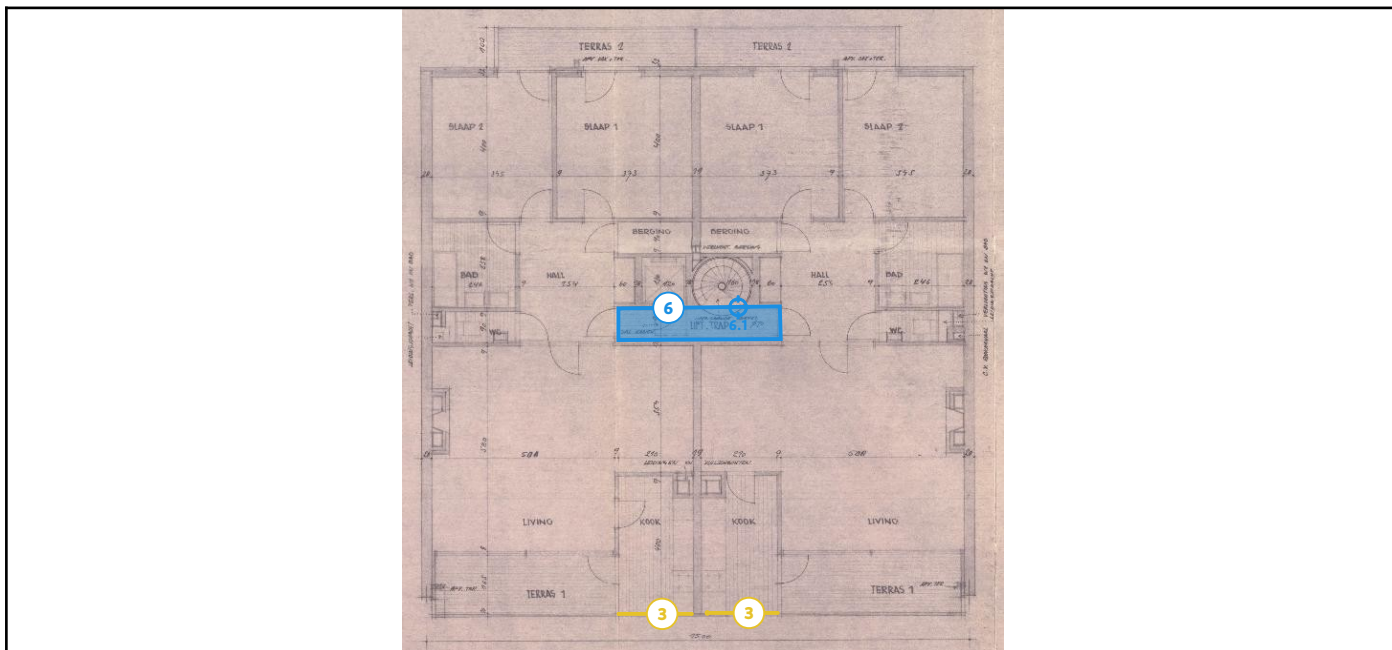
Plan 2.2: Gelijkvloers



Legende van plan 2.2: Gelijkvloers

Beschrijving	Type	Actie
1. Bakeliet schakelaars inkomhallen	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
3. Glasal platen voorgevel	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
6. Pleisterwerk plafond - Huisnummer 46	Geen asbest	-
6.2 Code: 3.2 Gelijkvloers	Mengmonster	-

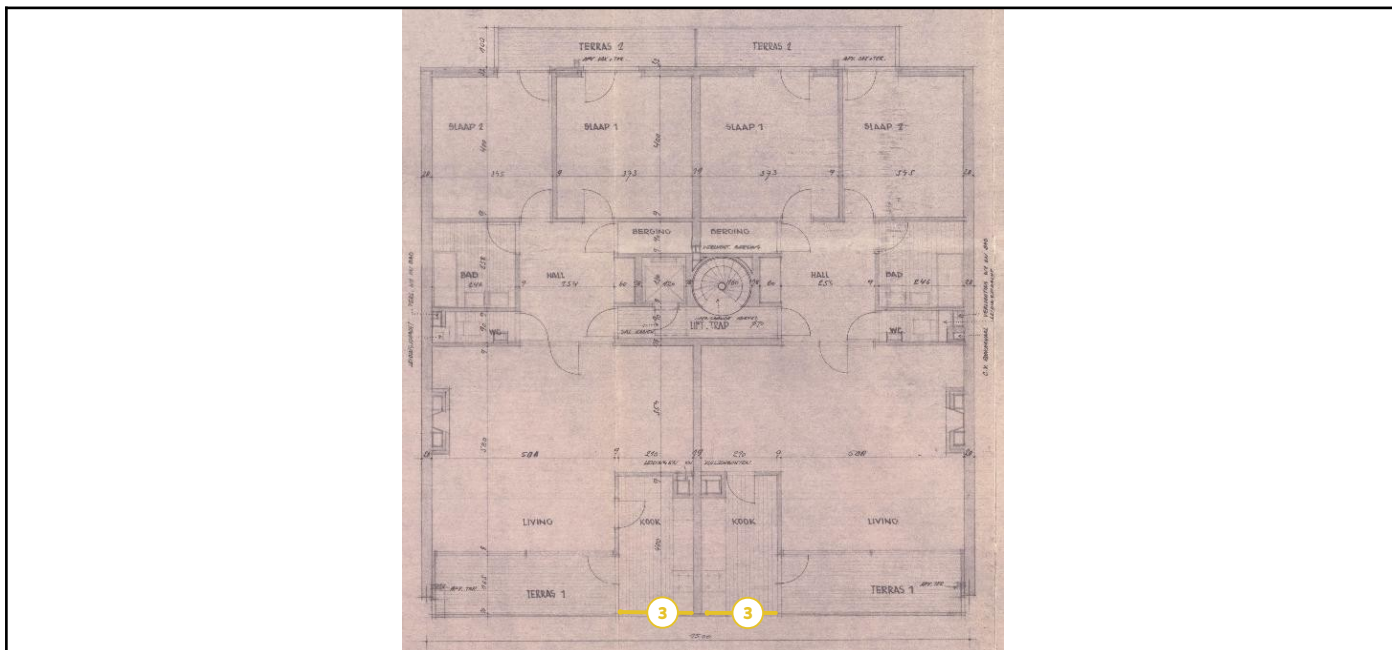
Plan 2.3: Verdieping 1



Legende van plan 2.3: Verdieping 1

Beschrijving	Type	Actie
3. Glasal platen voorgevel	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
6. Pleisterwerk plafond - Huisnummer 46	Geen asbest	-
6.1 Code: 3.1 Verdieping 1	Mengmonster	-

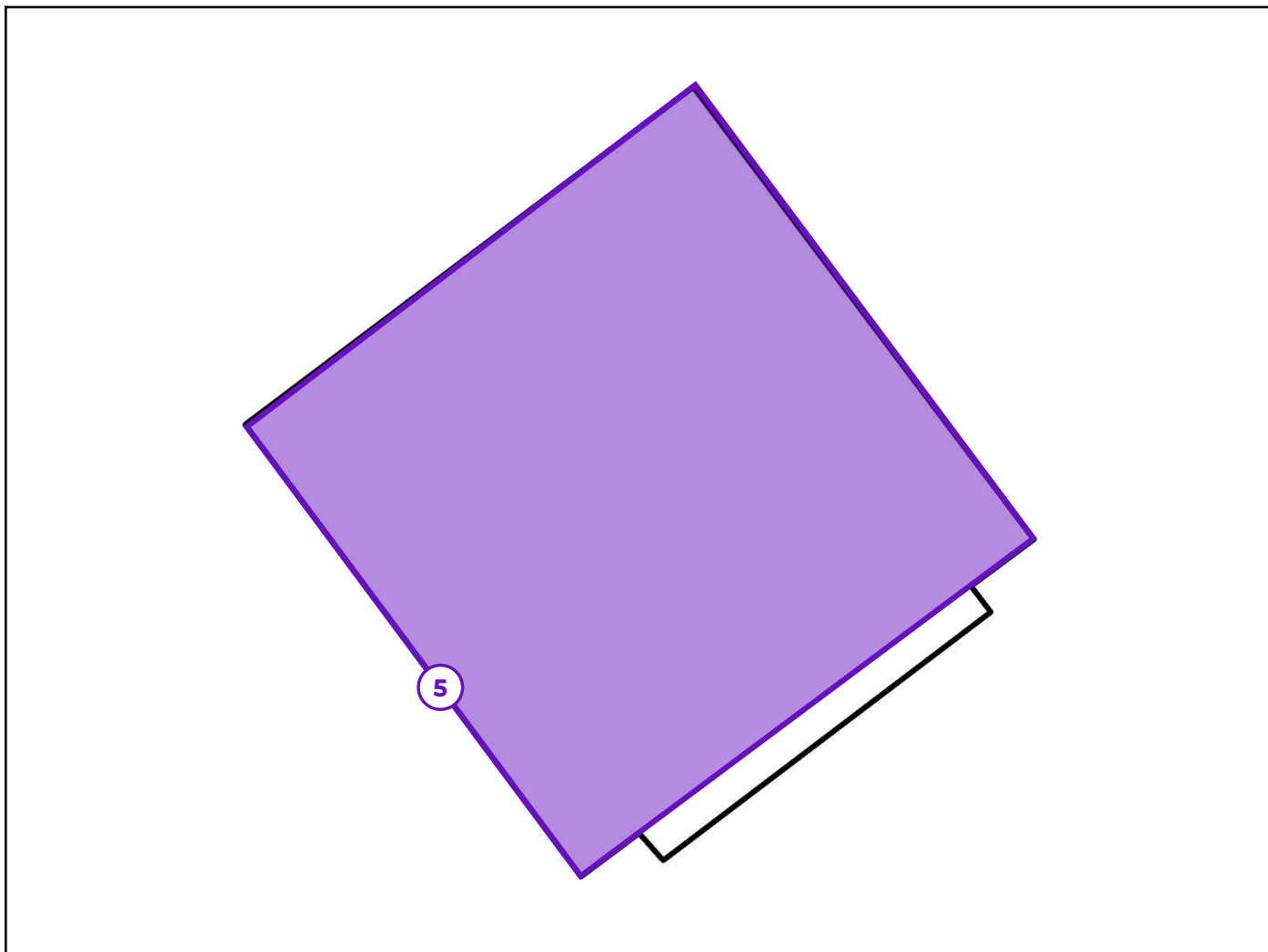
Plan 2.4: Verdieping 2



Legende van plan 2.4: Verdieping 2

Beschrijving	Type	Actie
3. Glasal platen voorgevel	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren

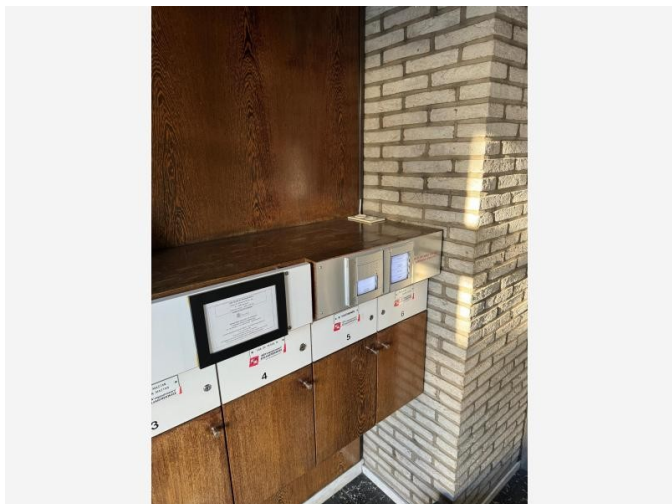
Plan 2.5: Dak



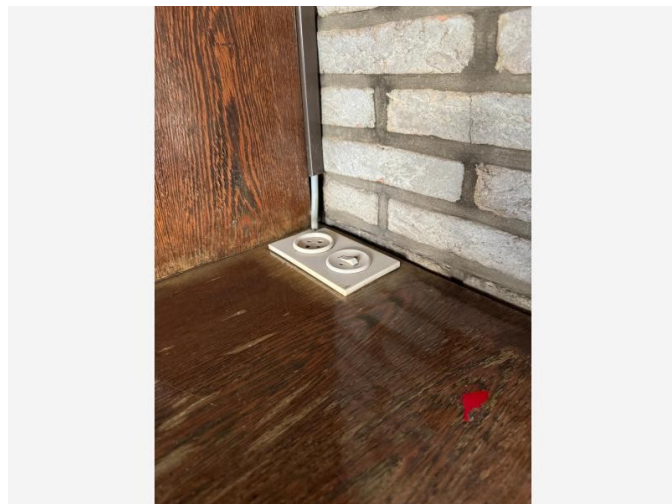
Legende van plan 2.5: Dak

Beschrijving	Type	Actie
5. Dak	Advies	-

Asbestmaterialen



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Zorgvuldig beheren

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Zonder slijpen of breken en mits gebruik PBM's

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers

Zone 2: Hoofdgebouw

Detailinformatie

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Laag materiaalrisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

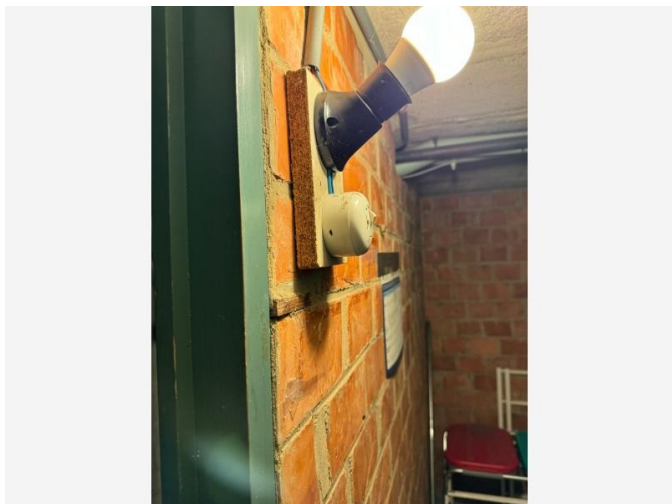
Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Onbeschadigd, niet verweerd

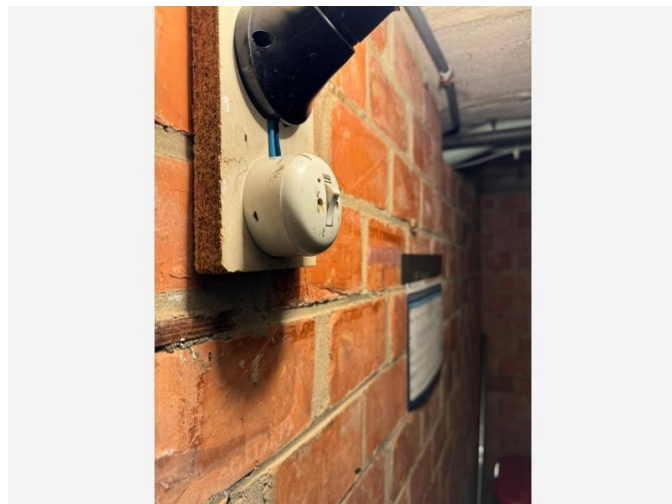
Technische gegevens

Beschrijving	Bakeliet schakelaars inkomhallen
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Postbus-constructie inkomhal
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Type Bakeliet
Bindmiddel van asbestmateriaal	Kunststof of -hars
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 0,01 m ² - 1,00 cm - 2 stuks
Totaal volume	< 0,001 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geschroefd

Identificatiemethode	Vaststelling zonder monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Zorgvuldig beheren

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Zonder slijpen of breken en mits gebruik PBM's

Terug te vinden op volgend plan

Zone 2: Hoofdgebouw

- Plan 2.1: Kelder -1

Detailinformatie

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Laag materiaalrisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

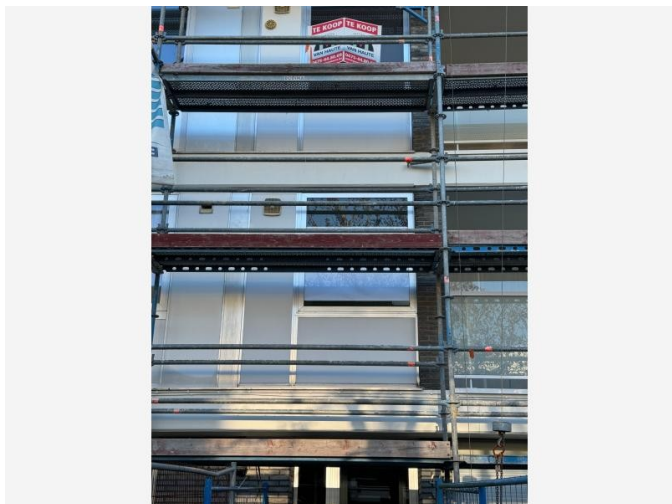
Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Onbeschadigd, niet verweerd

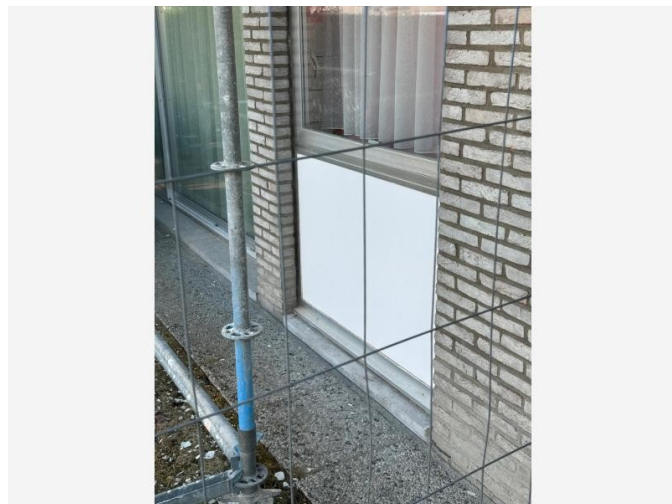
Technische gegevens

Beschrijving	Bakeliet schakelaar kelder - Huisnummer 46
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Type Bakeliet
Bindmiddel van asbestmateriaal	Kunststof of -hars
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 0,01 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	< 0,001 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geschroefd
Identificatiemethode	Vaststelling zonder monsternamen

Destructieve handeling voor identificatie	Nee
---	-----



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Zorgvuldig beheren

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.
- Zorg voor een veilig beheer en verwijder dit asbestmateriaal wanneer het bij werken eenvoudig bereikbaar wordt. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Zonder slijpen of breken en mits gebruik PBM's

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers

- Plan 1.3: Verdieping 1
- Plan 1.4: Verdieping 2

Zone 2: Hoofdgebouw

- Plan 2.2: Gelijkvloers
- Plan 2.3: Verdieping 1
- Plan 2.4: Verdieping 2

Detailinformatie

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Laag materiaalrisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

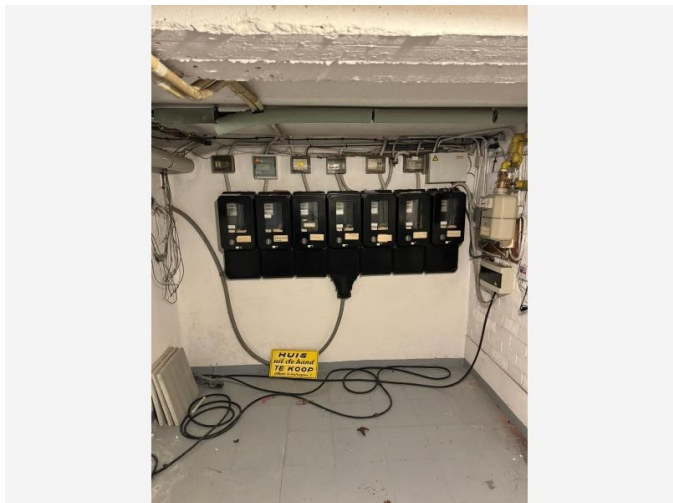
Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Onbeschadigd, niet verweerd

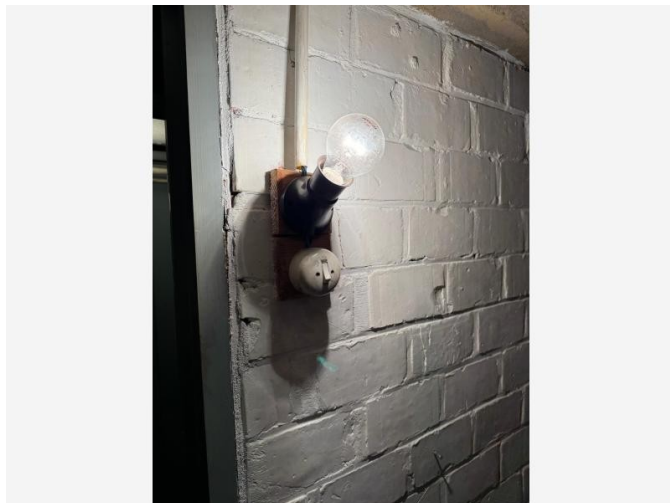
Technische gegevens

Beschrijving	Glasal platen voorgevel
Omgeving	Grenst aan binnen- en buitenlucht
Primaire drager	Wandopening verticaal (raam, deur, ...)
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Geëmailleerd, type Glasal
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 25,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,25 m ³

Eenvoudig bereikbaar	Nee <ul style="list-style-type: none"> Het asbestmateriaal is bedekt (uitgezonderd laag verf, coating, behang, kunststof, textiel) en het wegnemen van het bedekkende materiaal kan niet zonder het bedekkende materiaal te beschadigen.
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none"> Geklemd
Identificatiemethode	Vaststelling met bewijsdocument, zonder monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Glasal platen vastgesteld aan de voorgevel; worden expliciet vermeld in de oorspronkelijke bouwplannen (zie bijlagen)



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Zorgvuldig beheren

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Zonder slijpen of breken en mits gebruik PBM's

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder -1

Detailinformatie

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Laag materiaalrisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Onbeschadigd, niet verweerd

Technische gegevens

Beschrijving	Bakeliet meters & schakelaar kelder - Huisnummer 44
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Type Bakeliet
Bindmiddel van asbestmateriaal	Kunststof of -hars
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 0,10 m ² - 1,00 cm - 7 stuks
Totaal volume	0,007 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geschroefd
Identificatiemethode	Vaststelling zonder monsternamen

Destructieve handeling voor identificatie	Nee
---	-----

Adviezen

Advies

Dak werd geïsoleerd en vernieuwd in 2019; oude roofing verwijderd; zie bijgevoegd attest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.5: Dak

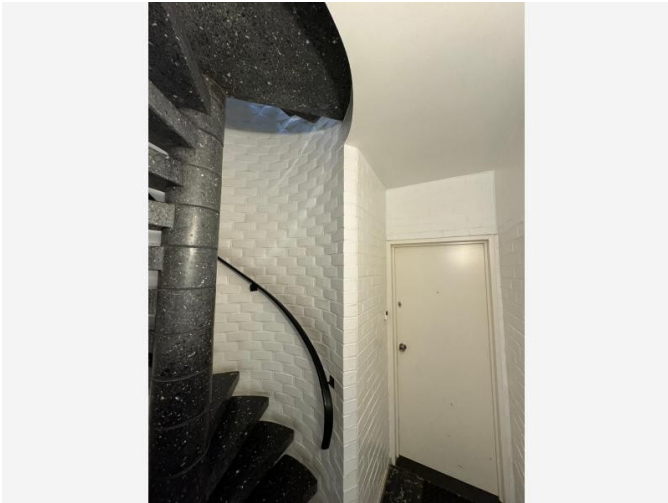
Zone 2: Hoofdgebouw

- Plan 2.5: Dak

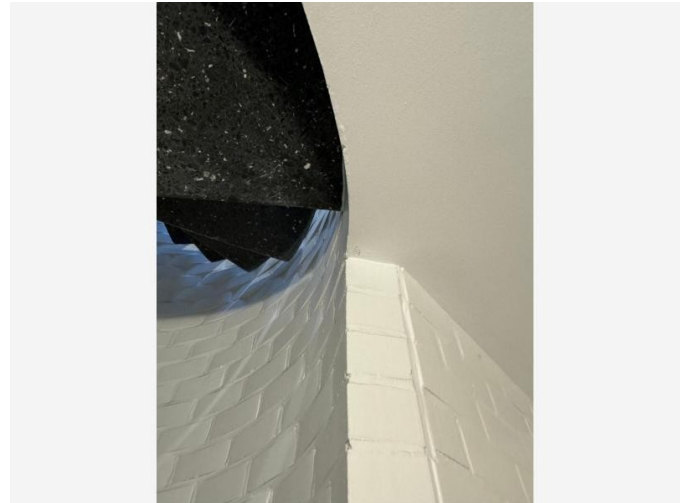
Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument
Primaire drager	Plat dak

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 2: Hoofdgebouw

- Plan 2.2: Gelijkvloers
- Plan 2.3: Verdieping 1

Detailinformatie

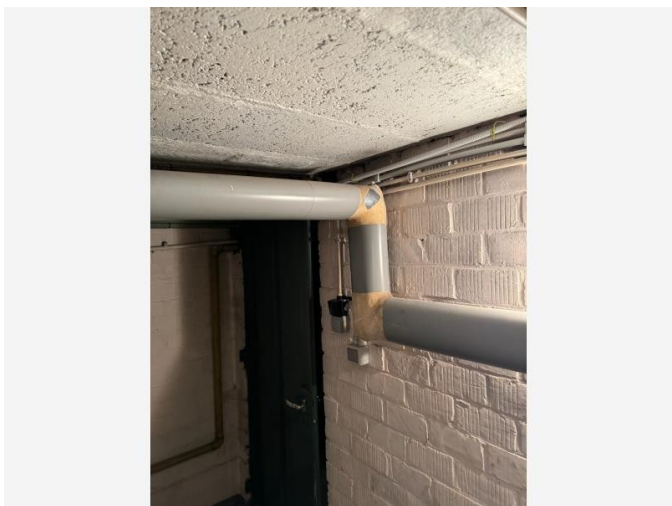
Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
6.1	Mengmonster	3.1 Verdieping 1	Geen asbest
6.2	Mengmonster	3.2 Gelijkvloers	Geen asbest

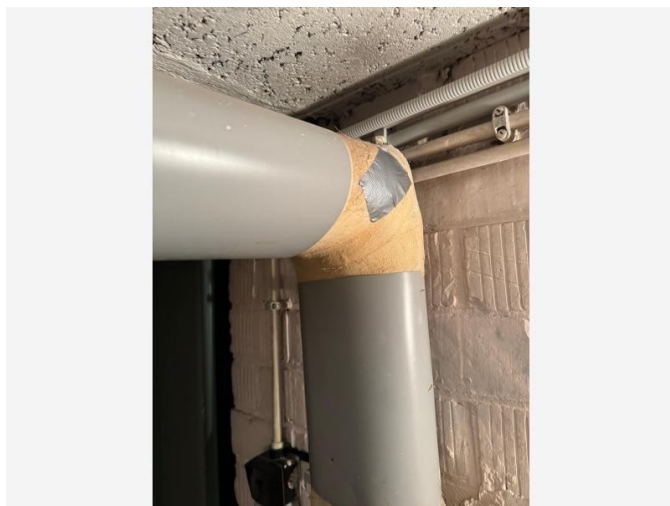
Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk plafond - Huisnummer 46
Omgeving	Binnen

Primaire drager	Plafond
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 40,00 m ² - 0,50 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,20 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 2: Hoofdgebouw

- Plan 2.1: Kelder -1

Detailinformatie

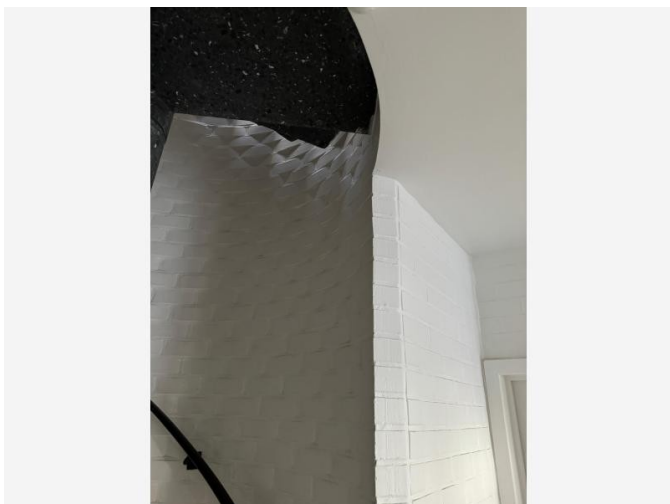
Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	4.1 Bocht	Geen asbest
7.2	Mengmonster	4.2 Bocht	Geen asbest

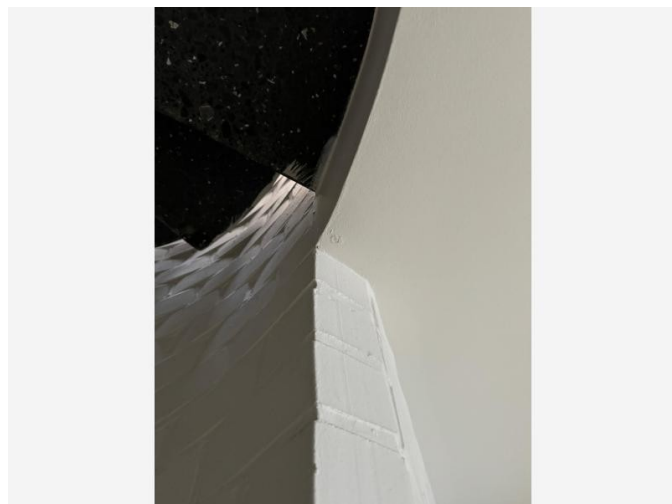
Technische gegevens

Beschrijving	Leidingisolatie kelder - Huisnummer 46
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Sanitaire infrastructuur en uitrusting (toe- en afvoer)

Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (lengte - omtrek - dikte - aantal)	<ul style="list-style-type: none"> • 4,00 m - 15,00 cm - 0,50 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,003 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Stalen genomen op bochtstukken daar rechte stukken bedekt zijn met plastic omhulsel



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers
- Plan 1.3: Verdieping 1

Detailinformatie

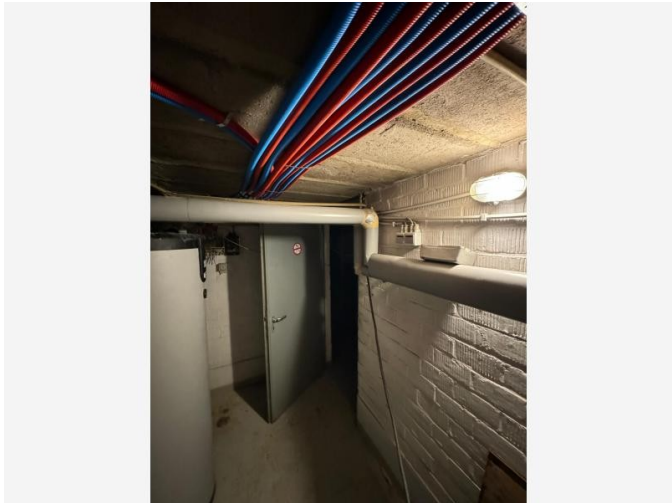
Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
8.1	Mengmonster	1.1 Verdieping 1	Geen asbest
8.2	Mengmonster	1.2 Gelijkvloers	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk plafond - Huisnummer 44
Omgeving	Binnen

Primaire drager	Plafond
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 40,00 m ² - 0,50 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,20 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder -1

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
9.1	Mengmonster	2.1 Bocht	Geen asbest
9.2	Mengmonster	2.2 Bocht	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Leidingisolatie kelder - Huisnummer 44
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Sanitaire infrastructuur en uitrusting (toe- en afvoer)

Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (lengte - omtrek - dikte - aantal)	<ul style="list-style-type: none"> • 4,00 m - 10,00 cm - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,004 m ³
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Stalen werden genomen op 2 bochten daar de rechte stukken bedekt zijn met een plastic omhulsel

Waarom is dit asbestattest belangrijk voor u?

Het is algemeen bekend dat het inademen van asbestvezels gevaarlijk is voor de gezondheid. Daarom is het belangrijk dat u weet waar zich asbest bevindt en welke maatregelen u kan nemen om gezondheidsrisico's te vermijden. Zo maakt u uw woning of gebouw asbestveilig. De eerste stap hebt u daarvoor al gezet met dit asbestattest.

De gebruikte begrippen in dit hoofdstuk worden achteraan in de begrippenlijst uitgelegd.

Wat is asbest?

Asbest is een schadelijke stof die in meer dan 3.500 materialen verwerkt is. In de vorige eeuw was asbest populair vanwege de vele nuttige toepassingen, maar ondertussen kennen we de grote gezondheidsrisico's. Vaak weten we niet dat asbest ook in onze eigen woning of onze gebouwen verborgen zit. Asbest is in België verboden sinds 2001. Er is een grote kans dat asbest aanwezig is in gebouwen die gebouwd zijn voor 2001.

Wanneer asbestvezels vrijkomen in de lucht kunnen ze ingeademd worden en gezondheidsrisico's veroorzaken. Men wordt niet onmiddellijk ziek, dit gebeurt pas 20 tot 40 jaar na de blootstelling. Vooral een regelmatige blootstelling of een blootstelling aan een hoge concentratie zijn risicovol. Kinderen en jongeren zijn extra kwetsbaar. Sommige mensen schatten de risico's voor zichzelf laag in. Toch krijgen jaarlijks nog veel mensen de diagnose van een asbestziekte. Meestal is die niet te genezen.

Hoe interpreteert u het asbestattest?

Asbest kan zich ook bevinden op niet geïnspecteerde plaatsen

Een geldig asbestattest is opgemaakt door een asbestdeskundige volgens de richtlijnen van het Inspectieprotocol dat de verplichte inspanningen beschrijft. Een asbestdeskundige voert een visuele inspectie uit van de constructies en objecten op de locatie. Hij tilt losse elementen op om erachter of eronder te inspecteren. Hij neemt ook monsters voor labo-analyses en raadpleegt bewijsdocumenten. **De volgende zaken zijn niet standaard voorzien:**

- De asbestdeskundige inspecteert **geen verborgen asbest** waarvoor hij objecten moet demonteren, beschadigen of openbreken. Wenst de eigenaar ook ingesloten asbest te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om een aanvullend (destructief) onderzoek te doen, bijvoorbeeld voorafgaand aan werken of sloop.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen ondergrondse objecten** en geen asbest vermengd in bodem, steenslag of puin. Wat zichtbaar is aan de oppervlakte (opliggend) kan hij wel inspecteren.
- De asbestdeskundigen inspecteert ook **geen roerende objecten** zoals voertuigen, losse meubels en gereedschap. Wenst de eigenaar ook roerende objecten te laten inspecteren dan kan hij de asbestdeskundige vrijwillig vragen om dit aanvullend mee te inspecteren.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** delen die voor hem **ontoegankelijk en onveilig** zijn. Wanneer hij een deel niet heeft kunnen beoordelen, wordt dat aangeduid in het attest als een beperking. Constructies met een bouwjaar 2001 of recenter moeten niet geïnspecteerd worden. In het attest duidt de asbestdeskundige ze aan als een uitsluiting.
- De asbestdeskundige inspecteert **geen** constructies- en terreindelen waartoe de eigenaar geen opdracht gaf omdat ze **buiten de eigendomsgrenzen** liggen of **geen onderdeel** vormde van een **verkoop**.

Bevatten alle asbestverdachte materialen asbest?

Op basis van ervaring en expertise kan een asbestdeskundige zonder monsters te nemen oordelen of een materiaal mogelijk asbest kan bevatten. Voor sommige materialen is dit nooit mogelijk en moet hij een monster nemen voor een labo-analyse. Asbestverdachte materialen worden als asbesthoudend beschouwd, tenzij de asbestdeskundige over een labo-analyse beschikt die aantoont dat het geen asbest bevat.

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

- Categorie 1: materiaal met een hoog risico en/of met een hoge kans op vezelvrijgave
- Categorie 2: materiaal met een verhoogd risico en/of een verhoogde kans op vezelvrijgave
- Categorie 3: materiaal met een laag risico en/of lage kans op vezelvrijgave
- Categorie 4: materiaal met een zeer laag risico en/of zeer lage kans op vezelvrijgave

Het soort asbest, de concentratie ervan in het materiaal, de toestand van het bindmiddel, de mate van afdekking en de aanwezigheid in binnen- of buitenlucht zijn factoren die het risico bepalen. Het vrijkomen van asbestvezels in een binnenruimte is risicovoller dan in de buitenlucht. In de buitenlucht gaan asbestvezels sneller verwaaien of verdunnen. In binnenruimtes is dit niet het geval en kunnen de concentraties hoog oplopen. Dit verhoogt het risico op het inademen van asbestvezels.

Voor materialen uit categorie 1 of 2 moet u maatregelen nemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen: (dringend) wegnemen of een (dringende) maatregel nemen om het risico naar (zeer) laag te brengen. Voor materialen uit categorie 3 en 4 is dit niet nodig. U beheert ze zorgvuldig beheren om de asbestveilige toestand te behouden.

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

De Vlaamse Regering wil Vlaanderen stapsgewijs tegen 2040 asbestveilig maken. Dit doel bereiken we als alle gebouwen van voor 2001 asbestveilig zijn. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken.

De detailinformatie per asbestmateriaal in het asbestattest vermeldt of die onder de mijlpaal 2034 of 2040 valt.

Wat moet u nu doen?

Het voorblad van dit asbestattest vermeldt of uw eigendom asbestveilig is of niet en welke acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

Conclusie asbestveilig

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk. Indien er asbestverdachte roerende goederen aangetroffen werden, neemt u ook maatregelen om risico's te vermijden.

Gaat u renoveren dan grijpt u het moment best aan om asbestmaterialen mee te verwijderen. Indien het asbestattest geen asbestmaterialen vermeldt, kunnen er toch nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Daarom is het verstandig om deze voorafgaand aan renovatiewerken te controleren via een aanvullende destructieve asbestinventarisatie. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest inspecteren door objecten te demonteren, te doorboren of open te breken. Voert een aannemer met werknemers de werken uit dan is dit voor hem sowieso een verplichting als werkgever.

Conclusie niet-asbestveilig. Wat nu?

In veel woningen en gebouwen ouder dan 2001 kan nog asbest aanwezig zijn. Op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest. Heeft u deze acties uitgevoerd, laat uw asbestattest dan binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de nieuwe asbestveilige toestand kan vaststellen in het nieuwe asbestattest.

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig beheren

Indien er asbestmaterialen aanwezig zijn in of rondom het gebouw, zorg er dan voor dat deze geen risico vormen voor de gezondheid van mensen of het leefmilieu. Asbest met een (zeer) laag risico hoeft u niet te verwijderen. Bewaak dat het risico laag blijft door ervoor te zorgen dat de toestand niet wijzigt. De toestand kan wijzigen door beschadigingen of veroudering waardoor het asbestmateriaal brozer wordt en asbestvezels kan loslaten. Wijzigt de toestand waardoor het risico verhoogt dan verwijdert u het of neemt u een maatregel om het risico te verlagen indien verwijdering niet mogelijk is.

Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. De asbestdeskundige geeft in het asbestattest een voorstel voor de aangewezen verwijdermethodiek. Bepaalde asbestmaterialen mag u zelf via eenvoudige handelingen verwijderen of laten verwijderen door een aannemer met werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen”. Een erkend asbestverwijderaar mag alle verwijderingsmethodes uitvoeren. Er bestaat geen lijst van aannemers “eenvoudige handelingen”, vraag uw aannemer daarom naar de opleidingsattesten. Een lijst van erkend asbestverwijderaars vindt u op www.asbestinfo.be.

Mag en wil u **zelf verwijderen**? Zorg er dan voor dat:

- u zich vooraf goed informeert op www.asbestinfo.be;
- u zich beschermt met een FFP3-mondmasker, wegwerpoverall en -handschoenen en afspoelbaar schoeisel;
- er geen minderjarigen of derden aanwezig zijn;
- u beschikt over PE-folie en zakken om loskomende deeltjes en afval op te vangen en te verpakken;
- u beschikt over een vernevelaar (water) of fixeermiddel om het asbestmateriaal eerst te fixeren;
- u weet hoe u het asbestmateriaal veilig kan demonteren zonder stof of breuken;
- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

Worden de werken uitgevoerd door een **aannemer** dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijdermethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of de verwijdering kan door zijn werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of dat hij moet beschikken over de erkenning als asbestverwijderaar. Bezorg de aannemer steeds vooraf een kopie van dit asbestattest. Hij moet oordelen of nog een aanvullende destructieve asbestinventarisatie nodig is om ingesloten asbest op te sporen. Soms kan het nodig zijn om bijkomend monsters te laten nemen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk om preciezer niet-asbesthoudende van asbesthoudende zones te onderscheiden.

Het is altijd verstandig meerdere en gedetailleerde offertes te vragen. Vergelijk ze goed en kijk na of de aannemer voldoet om de asbestverwijdering te mogen uitvoeren en welke maatregelen hij voorziet om veilig te werken. Vraag de aannemer naar het werkplan waarin dit beschreven staat. Goedkoop is vaak duurkoop: een onjuiste asbestverwijdering kan gezondheidsrisico's veroorzaken en extra kosten betekenen voor het opruimen van asbestresten.

Werkt u samen met een architect? Bezorg hem dan zeker ook vooraf een kopie van het asbestattest.

Asbest mag u niet verbergen

Asbest insluiten mag niet tenzij dit in afwachting van verwijdering nodig is om het risico te verlagen of om het veilig te beheren. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

Asbest dat bij werken eenvoudig bereikbaar wordt, moet u verwijderen. Opnieuw insluiten mag niet.

Asbestafval

Asbestmaterialen hergebruiken mag niet. Het aantreffen van ongebruikte of gedemonteerde asbestmaterialen of achtergelaten asbestresten rapporteert de asbestdeskundige daarom in regel als asbestafval. Asbestafval moet u altijd tijdig wegnemen, het achterlaten of opslaan is verboden tenzij u daarvoor over een vergunning beschikt. Kleine hoeveelheden asbestcementafval kan u verpakt afleveren op uw recyclagepark.

Indien eenvoudig bereikbaar asbestafval aanwezig is, moet u dit wegnemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen. Is het niet eenvoudig bereikbaar, dan moet u maatregelen nemen zodat het geen risico kan vormen voor de mensen of het leefmilieu.

Onroerend erfgoed

Op percelen kan zich beschermd onroerend erfgoed bevinden. Of dit voor uw gebouw het geval is, kan u raadplegen op de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed: <https://geo.onroenderfgoed.be>.

Het beschermingsbesluit verduidelijkt wat er precies beschermd is: bv. het geheel van de constructie en omgeving, enkel de constructie, enkel delen van de constructie of cultuurgoederen. Het besluit vermeldt ook welke vorm van bescherming van toepassing is: monument, cultuurhistorisch landschap, stads- en dorpsgezicht of archeologische site.

Voorliggend asbestattest geeft u advies over hoe om te gaan met asbesthoudend materiaal. Indien het asbesthoudend materiaal ook een beschermd statuut heeft, kan u advies vragen aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Zo vermijdt u dat u de erfgoedwaarde van beschermd onroerend erfgoed aantast. Ook komt u zo te weten of er een melding of toelating nodig is om het asbesthoudende beschermde materiaal te verwijderen.

Het agentschap is bereikbaar via:

- telefoon: 02 553 16 50
- e-mail: info@onroenderfgoed.be
- website: <https://www.onroenderfgoed.be/contact>

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen maar kan vooral ook de toestand en het risico van aanwezig asbest evolueren. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest.

Gewijzigde toestand

Ongeacht de geldigheidsduur van uw asbestattest moet u als eigenaar uw asbestattest toch binnen een termijn van één jaar laten vernieuwen als er sprake is van een gewijzigde toestand. Dit is het geval indien:

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen;

- de acties vermeld op het voorblad werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

Meer weten?

De Vlaamse overheid bundelt alle informatie rond asbest en haar beleid op de website www.asbestinfo.be. U vindt er de meest actuele informatie over hoe u moet omgaan met asbest en welke ondersteuning er bestaat. Zo kan u steeds goed geïnformeerd aan de slag met uw asbestattest.

Vragen of klachten over uw asbestattest?

Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op www.asbestinfo.be vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u dit melden via www.asbestinfo.be aan de hand van uw attestnummer. De door de OVAM erkende certificatie-instelling waarbij de asbestdeskundige is aangesloten, zal uw klacht behandelen.

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	<p>Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid.</p> <p>Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een labo-analyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.</p>
Destructieve asbestinventarisatie	<p>Bij een destructieve asbestinventarisatie gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken.</p>
Inspectieprotocol	<p>Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een geldig asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (inspanningsverplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.</p>
Risicobeheersmaatregel	<p>Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.</p>
Eenvoudig bereikbaar	<p>Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.</p>
Veilig beheer	<p>Dit betekent:</p> <ul style="list-style-type: none">• de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden;• een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico en behouden;
Eenvoudige handelingen	<p>Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest "eenvoudige handelingen" of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd.</p> <p>Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen.</p>
Erkend asbestverwijderaar	<p>Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via "eenvoudige handelingen" maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van "hermetische zone" of "couveusezak".</p>

Roerend goed

Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

Energieprestatiecertificaat

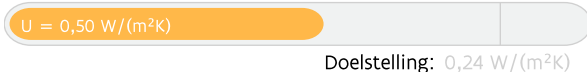
Gemeenschappelijke delen



Deken De Winterstraat 44, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220919-0002678188-GD-2

Daken



Muren



Vensters (beglazing en profiel)



Beglazing



Vloeren



Verwarming

- ✓ Collectieve centrale installatie met condenserende ketel
- ✓ Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting

- ✓ 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: 19-09-2022

Handtekening:

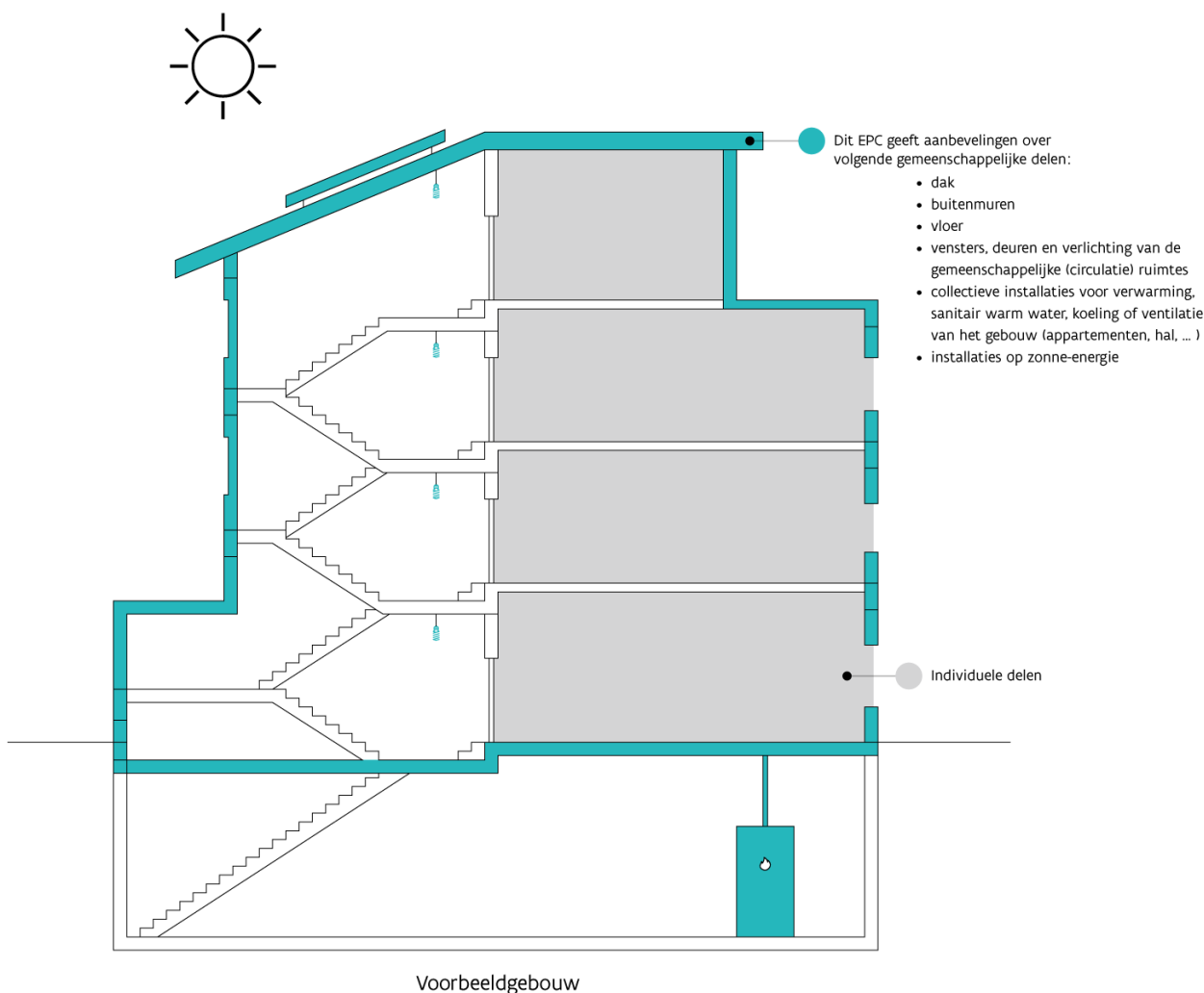
Wat bevat dit EPC?

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	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 26 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer het platte dak.	
	Plafond 13,6 m ² van het plafond is niet geïsoleerd.	Isoleer het plafond.	
	Vensters 6,9 m ² 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.	
	Muur (spouw) 418 m ² van de spouwmuren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Muur 29 m ² van de muren is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 456 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	

	<p>Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.</p> <p>Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.</p>
	<p>Dakvensters en koepels 1 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000) met een verbeterde energieprestatie, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.</p> <p>Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.</p>
	<p>Proficiat! 415 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.</p>
	<p>Proficiat! De collectieve verwarmingsinstallatie met condenserende ketel en condenserende ketel voldoet aan de energiedoelstelling.</p>
	<p>Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.</p>

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



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



Aandachtspunten

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



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

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



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



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



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt 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:

STEVEN VANDENKERCKHOVE
8020 Oostkamp
EP17889

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

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, binnenaferwerking tijdelijk verwijderen ...).

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

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16217031 / 16218411
Datum plaatsbezoek	19/09/2022
Referentiejaar bouw	1969
Beschermd volume (m ³)	4.035
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelder / kruipkelder / liftkabine
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,26

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 26 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer het platte dak.
	Plafond 13,6 m ² van het plafond is niet geïsoleerd. Isoleer het plafond.
	Proficiat! 415 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
● platte dak	-	415	-	-	100mm PUR/PIR (R= 4,50 m ² K/W) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,50	onbekend	a	0,21
● platte dak terrassen	-	26	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	4,00
Plafond onder onverwarmde ruimte										
● AOR liftkabine	-	13,6	-	-	isolatie afwezig	-	0,00	onbekend	a	2,86
Plafond onder verwarmde ruimte										
tussenverdiepingen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	aanwezig	a	2,08

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

6,9 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 hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000) met een verbeterde energieprestatie, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

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

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(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								
• inkom 44 - 46	NW	verticaal	6,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
privatief glas	NW	verticaal	111	-		-	-	-
In achtergevel								
privatief glas	ZO	verticaal	43	-		-	-	-
In linkergevel								
privatief glas	NO	verticaal	8,8	-		-	-	-
In rechtergevel								
privatief glas	ZW	verticaal	8,8	-		-	-	-
In plat dak								
• rookkoepels	-	horizontaal	1	-	HR-glas b	-	kunst>2000	1,82
privatief glas	-	horizontaal	0,6	-		-	-	-

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000 **enkel glas** Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

kunst>2000 Kunststof profiel, 2 of meer kamers ≥2000 **metaal niet therm** Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdraag	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Panelen										
In voorgevel										
paneel privatief	NW	12,7	-	-		-	-	-	-	-

Muren

**Muur (spouw)**

418 m² van de spouwmuren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Isoleer de spouwmuren.

Muur

29 m² van de muren is 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. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdikte	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• buitenmuur	NW	148	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Achtergevel										
• buitenmuur	ZO	235	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Rechtergevel										
• buitenmuur	ZW	17	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
• niet aangebouwde gemeenschappelijke muur	ZW	29	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• buitenmuur	NO	17	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	ZO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
aangebouwde gemeenschappelijke muur	ZW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
binnenmuren trapha I / scheimuren app	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
aangebouwde gemeenschappelijke muur	NO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

456 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											
• grenzend aan buiten	6,2	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• grenzend aan kelder	450	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
tussenvloeren	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met één opwekker

	RV1	RV2		
Omschrijving	✓	✓		
	buderus logamax plus gb162-85 huisnummer 44	buderus logamax plus gb162-85 huisnummer 46		
	Type verwarming	centraal	centraal	
	Aandeel in volume (%)	-	-	
	Aantal opwekkers	1	1	
Opwekking				
Type opwekker	✓	✓		
	collectief	collectief		
	Energiedrager	gas	gas	
	Soort opwekker(s)	condenserende ketel	condenserende ketel	
	Bron/afgiftemedium	-	-	
	Vermogen (kW)	-	-	
	Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-	
	Aantal (woon)eenheden	6	5	
	Rendement	109% t.o.v. onderwaarde	109% t.o.v. onderwaarde	
	Referentiejaar fabricage	2022	2022	
	Labels	-	-	
	Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume	
Distributie				
Externe stookplaats	nee	nee		
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m	0m ≤ lengte ≤ 6m		
Ongeïsoleerde combilus (m)	-	-		
Aantal (woon)eenheden op combilus	-	-		
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-	-		
Regeling	pompregeling buitenvoeler	pompregeling buitenvoeler		

Verlichting




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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Manuele regeling	
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	SWW2	
Bestemming	-	-	
Opwekking			
Soort	collectief	collectief	
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1	ja, aan rv2	
Energiedrager	-	-	
Type toestel	andere	andere	
Referentiejaar fabricage	-	-	
Energie label	-	-	
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1	1	
Aantal (woon)eenheden	6	5	
Volume (l)	242l	200l	
Omtrek (m)	-	-	
Hoogte (m)	-	-	
Isolatie	aanwezig	aanwezig	
Label	B	-	
Opwekker en voorraadvat één geheel	ja	ja	
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding	circulatieleiding	
Lengte leidingen (m)	-	-	
Isolatie leidingen	aanwezig	aanwezig	
Aantal (woon)eenheden op leidingen	6	5	

Ventilatie



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

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

Koeling



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

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

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
✓	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
✓	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
✓	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0829.519.452
Bank: BE46 7390 1920 9536
BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44
BIV: 510.150

BALANS

Eindafrekening 2022 - 2023 Res. Deken De Winterstraat
44-46

Periode 01/12/2022 - 30/11/2023

Opgemaakt: 29 december 2023

Afdrukdat.: 29/12/2023

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars		13.414,59
410000 Reservefonds		4.776,25
410001 Reserverkapitaal terrassen		51.666,56
410002 Reserverkapitaal balustrade		47.087,53
440000 Leveranciers		55.554,28
491000 Afronding		4,59
499000 Wachtrekening HO		6.210,84
550003 Zichtrekening	174.766,45	
550022 Spaarrekening	3.948,19	
	178.714,64	178.714,64

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0829.519.452

Syndicus

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44

Dhr en mevr Vermeire - Louwaege
Deken De Winterstraat 42
B - 2600 Berchem (Antwerpen)

Individuele afrekening

Eindafrekening 2022 - 2023 Res. Deken De Winterstraat 44-46

Periode 01/12/2022 - 30/11/2023

Opgemaakt: 29 december 2023

Afdrukdatum: 29/12/2023

Onkosten in de gemene delen.

1.000sten - Algemeen		=	1000	=	Geheel gebouw - Algemeen
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (316/365) Quotiteiten:86					Vanaf akte datum: 19/01/2023
CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER			2.332,54		173,66
SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING			4.955,72		368,98
TUINEN- PARKINGS EN WEGEN			1.202,86		89,55
ONDERHOUD BOUWWERKEN			-434,65		-32,37
RENOVATIEWERKEN EN ANDERE UITZONDERLIJKE WERKEN			154.897,82		11.532,89
ELEKTRICITEIT			1.042,51		77,67
ERELONEN			5.372,50		400,01
VERZEKERINGEN			2.202,85		164,02
DIVERSE KOSTEN BEHEER			205,46		15,30
FINANCIËLE KOSTEN			295,05		21,96
UITZONDERLIJKE KOSTEN			-160.270,32		-11.932,89
Totaal kavels	1ste L (DDW 44)			Inclusief 610.02 EUR BTW	878,78

TOTAAL 1.000sten - Algemeen 878,78

1.000sten - Lift		=	1000	=	Liftkosten
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (316/365) Quotiteiten:86					Vanaf akte datum: 19/01/2023
LIFTEN			2.070,26		163,10
Totaal kavels	1ste L (DDW 44)			Inclusief 5.12 EUR BTW	163,10

TOTAAL 1.000sten - Lift 163,10

11 - en		=	11	=	Beheersvergoeding
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (316/365) Quotiteiten:86					Vanaf akte datum: 19/01/2023
ERELONEN			3.793,68		298,57
ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS			206,99		16,29
Totaal kavels	1ste L (DDW 44)				314,86

TOTAAL 11 - en 314,86

78 sten = 78 = Verdeling vlgs. meteropname			
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (316/365) Quotiteiten:86			Vanaf akte datum: 19/01/2023
CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER	827,71		55,12
Totaal kavels 1ste L (DDW 44)		Inclusief 9.57 EUR BTW	55,12

TOTAAL 78 sten 55,12

Water 44 2022/2023 = 7 = Verdeling water 44 2022/2023			
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (316/365) Quotiteiten:86			Vanaf akte datum: 19/01/2023
WATER	1.035,78		128,11
VASTE KOSTEN VERWARMING	871,80		107,82
Totaal kavels 1ste L (DDW 44)		Inclusief 5.05 EUR BTW	235,93

TOTAAL Water 44 2022/2023 235,93

TOTAAL Onkosten in de gemeenschappelijke delen 1.647,79

Onkosten in de private delen.

1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44			
6107.7 ONDERHOUDSWERKEN HAL- TRAPZALEN- GANGEN; Beveko BV, naamplaatje Vermeire			11,50
ONDERHOUD BOUWWERKEN			11,50
6130.1 ERELONEN SYNDICI; Beveko BV, Niet aangetekende aanmaning			13,27
ERELONEN			13,27
Totaal kavels 1ste L (DDW 44)			24,77

TOTAAL Onkosten in de private delen 24,77

Totaal kosten 1.672,56

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
-7.810,82			-7.810,82
316,28	0 %		316,28
7.578,09	6 %	454,69	8.032,78
924,28	21 %	194,10	1.118,38
35,11	VRIJ		35,11
-17,05	MULTI	-2,12	-19,17
1.025,89		646,67	Totaal

Heropeningsaldo - opvraging reservefonds / werkingsfonds - uw betalingen

Datum	Omschrijving		Bedrag
Afrekening			
30/11/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye - OVerboeking betaling vorige eigenaar voor architect, OVerboeking betaling vori	-2.211,06
Opvragingen reservefonds / werkingsfonds			
01/03/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 286	37,50
01/04/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 287	37,50
01/05/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 288	37,50
01/06/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 289	37,50
01/07/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 290	37,50
01/08/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 291	37,50
01/09/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 292	37,50
01/10/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 293	37,50
01/11/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 294	37,50
Subtotaal			337,50
Opvragingen reservefonds / werkingsfonds			
01/02/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Extra Budget terraswerken- architect, Provisie nr. 268	368,51
24/03/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Extra Budget terraswerken- architect, Provisie nr. 269	368,51
01/04/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Extra Budget terraswerken- architect, Provisie nr. 270	368,51
31/05/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Extra Budget terraswerken- architect, Provisie nr. 271	368,51
22/06/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Extra Budget terraswerken- architect, Provisie nr. 272	368,51
01/08/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Eénmalige provisie - Terraswerken , Provisie nr. 275	21.473,65
01/08/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Extra Budget terraswerken- architect, Provisie nr. 274	368,51
30/08/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaeye Extra Budget terraswerken- architect, Provisie nr. 273	368,51
Subtotaal			24.053,22
Uw betalingen aan rekening BE46 7390 1920 9536			
24/07/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	provisie en reserve voor juni ddw 44 1e verdiep links, VERMEIRE LOUWAEGE	-368,24
28/07/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
04/08/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	Vermeire - Louwaeye Eénmalige provisie - Terraswerken , Provisie nr. 275	-21.473,65
28/08/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/09/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
30/10/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/11/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24

Subtotaal	-23.683,09
-----------	------------

UW SALDO	-1.503,43
-----------------	------------------

Totale voor deze afrekenperiode

Uw kostenaandeel in deze afrekening	1.672,56
Uw saldo 30/11/2023	-1.503,43

TOTAAL DOOR U TE BETALEN	169,13
---------------------------------	---------------

Te betalen aan:

VME Deken De Winterstraat 44-46
Bank: BE46 7390 1920 9536
BIC: KREDBEBB
Te betalen voor: 13-01-2024
Gestruct.Meded.: 101/0843/80414

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
 2600 Berchem (Antwerpen)
 KBO: 0829.519.452
 Bank: BE46 7390 1920 9536 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
 2600 Berchem
 Tel.: 03/440.38.44
 BIV: 510.150

Eindafrekening 2022 - 2023 Res. Deken De Winterstraat 44-46

Periode 01/12/2022 - 30/11/2023

Opgemaakt: 29 december 2023

Lijst van de kostenstukken

Afdrukdat.: 29 december 2023

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
------------	--------	-----------	-------------	------------	-------	--------	-------

1.000sten - Algemeen Geheel gebouw - Algemeen

6103		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER					
610320		ONDERHOUD EN HERSTEL STOOKINSTALLATIES					
27/06/2023	940	2022068	Bit - Service	Depannage CV	116,60		
Totaal	610320				116,60		116,60
610360		ONDERHOUD WATERLEIDINGEN					
22/05/2023	925	2022053	Van Vlimmeren	Herstellen lek afvoerleiding kelder	125,00		
Totaal	610360				125,00		125,00
610370		OVERIG ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN POMPISTAL					
01/12/2022	865	2021118	Delex BVBA	Lekdetectie	436,21		
15/12/2022	870	2022004	Lazeroms BVBA	Camerainspectie	291,50		
21/12/2022	883	2022012	Bit - Service	Depannage afvoerput dak	116,60		
09/08/2023	953	2022078	Delex BVBA	Lekdetectie	453,75		
20/09/2023	967	2022090	Bit - Service	Plaatsing terugslagklep waterleiding	792,88		
Totaal	610370				2.090,94		2.090,94
Totaal	6103				2.332,54		2.332,54
6105		SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING					
610500		SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT					
31/12/2022	884	2022014	Spik en Span	Schoonmaak - december	347,96		
31/01/2023	896	2022024	Spik en Span	Schoonmaak - januari	383,98		
28/02/2023	901	2022029	Spik en Span	Schoonmaak - februari	383,98		
31/03/2023	908	2022038	Spik en Span	Schoonmaak - maart	383,98		
30/04/2023	928	2022049	Spik en Span	Schoonmaak - mei	383,98		
30/04/2023	948	2022075	Spik en Span	Schoonmaak - april	383,98		
31/05/2023	924	2022054	Spik en Span	Schoonmaak - mei	383,98		
30/06/2023	935	2022066	Spik en Span	Schoonmaak - juni	383,98		
31/07/2023	945	2022074	Spik en Span	Schoonmaak - juli	383,98		
31/08/2023	954	2022081	Spik en Span	Schoonmaak - augustus	383,98		
30/09/2023	964	2022093	Spik en Span	Schoonmaak - september	383,98		
31/10/2023	974	2022102	Spik en Span	Schoonmaak - oktober	383,98		
30/11/2023	982	2022108	Spik en Span	Schoonmaak - november	383,98		
Totaal	610500				4.955,72		4.955,72
Totaal	6105				4.955,72		4.955,72
6106		TUINEN- PARKINGS EN WEGEN					
610600		ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING VOLGENS CONTR					

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
29/12/2022	882	2022013	Christhof Hermans -	Onderhoud tuin - 4Q2022	327,18		
26/06/2023	936	2022065	Christhof Hermans -	Onderhoud tuin - 2Q2023	539,46		
29/10/2023	975	2022101	Christhof Hermans -	Onderhoud tuin - 3Q2023	336,22		
Totaal	610600				1.202,86		1.202,86
Totaal	6106				1.202,86		1.202,86
6107				ONDERHOUD BOUWWERKEN			
610760				ONDERHOUDSWERKEN HAL- TRAPZALEN- GANGEN			
29/07/2023	965	2022087	Diverse leveranciers	Lampen	6,49		
30/11/2023	992	2022114	Diverse leveranciers	Saldo oude leveranciers	-441,14		
Totaal	610760				-434,65		-434,65
Totaal	6107				-434,65		-434,65
611				RENOVATIEWERKEN EN ANDERE UITZONDERLIJKE WERKEN			
611100				RENOVATIE			
31/08/2023	957	2022084	Bodima NV	Renovatie terrassen	49.214,74		
30/09/2023	969	2022096	Bodima NV	Renovatie terrassen	50.204,38		
31/10/2023	987	2022109	Bodima NV	Renovatie terrassen	26.873,20		
31/10/2023	988	2022110	Bodima NV	Meerwerken - regenafvoer	477,00		
30/11/2023	989	2022111	Bodima NV	Renovatie terrassen	28.128,50		
Totaal	611100				154.897,82		154.897,82
Totaal	611				154.897,82		154.897,82
6121				ELEKTRICITEIT			
612100				ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN			
14/12/2022	874	2022008	Engie Electrabel NV	01/12/2022 tot 31/12/2022	106,00		
14/12/2022	875	2022009	Engie Electrabel NV	01/12/2022 tot 31/12/2022	74,00		
15/01/2023	886	2022018	Engie Electrabel NV	01/01/2023 tot 31/01/2023	74,00		
15/01/2023	887	2022020	Engie Electrabel NV	01/01/2023 tot 31/01/2023	106,00		
14/02/2023	898	2022028	Engie Electrabel NV	01/02/2023 tot 28/02/2023	106,00		
14/02/2023	899	2022026	Engie Electrabel NV	01/02/2023 tot 28/02/2023	74,00		
14/03/2023	909	2022037	Engie Electrabel NV	01/03/2023 tot 31/03/2023	74,00		
14/03/2023	910	2022036	Engie Electrabel NV	01/03/2023 tot 31/03/2023	106,00		
16/04/2023	913	2022041	Engie Electrabel NV	01/04/2023 tot 30/04/2023	106,00		
16/04/2023	914	2022042	Engie Electrabel NV	01/04/2023 tot 30/04/2023	74,00		
14/05/2023	921	2022051	Engie Electrabel NV	01/05/2023 tot 31/05/2023	74,00		
14/05/2023	922	2022052	Engie Electrabel NV	01/05/2023 tot 31/05/2023	106,00		
14/06/2023	930	2022057	Engie Electrabel NV	01/06/2023 tot 30/06/2023	74,00		
14/06/2023	932	2022058	Engie Electrabel NV	01/06/2023 tot 30/06/2023	106,00		
16/07/2023	942	2022073	Engie Electrabel NV	01/07/2023 tot 31/07/2023	120,00		
16/07/2023	946	2022072	Engie Electrabel NV	01/07/2023 tot 31/07/2023	92,00		
14/10/2023	972	2022098	Engie Electrabel NV	01/08/2023 tot 31/10/2023	92,00		
14/10/2023	973	2022100	Engie Electrabel NV	01/08/2023 tot 31/10/2023	120,00		
09/11/2023	978	2022006	Engie Electrabel NV	03/10/2022 tot 30/06/2023		466,22	
09/11/2023	981	2022005	Engie Electrabel NV	03/10/2022 tot 30/06/2023		175,27	
Totaal	612100				1.684,00	641,49	1.042,51
Totaal	6121				1.684,00	641,49	1.042,51
6130				ERELONEN			
613020				ERELONEN ARCHITECTEN/INGENIEURS			

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
06/10/2023	968	2022095	architectenbureau	Renovatie gevels + terrassen	5.372,50		
Totaal	613020				5.372,50		5.372,50
Totaal	6130				5.372,50		5.372,50
614				VERZEKERINGEN			
614000				BRANDVERZEKERING			
01/08/2023	950	2022076	Axa Belgium	Brandverzekering	2.884,45		
Totaal	614000				2.884,45		2.884,45
614700				SCHADEDOSSIERS			
30/11/2023	994	2022115	Bank J. Van Breda	Vrijstelling glasbreuk	-245,39		
30/11/2023	998	2022119	Axa Belgium	Tussenkost lekdetectie	-436,21		
Totaal	614700				-681,60		-681,60
Totaal	614				2.202,85		2.202,85
6166				DIVERSE KOSTEN BEHEER			
616600				INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET			
04/06/2023	923	2022055	Cloud Computer	19/06/2023 tot 18/06/2024	205,46		
Totaal	616600				205,46		205,46
Totaal	6166				205,46		205,46
65				FINANCIËLE KOSTEN			
650000				BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN			
30/11/2023	993	2022116	Bankkosten	Bankkosten	295,05		
Totaal	650000				295,05		295,05
Totaal	65				295,05		295,05
66				UITZONDERLIJKE KOSTEN			
660001				TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL			
30/11/2023	996	2022117	Reservefonds	Tussenkost renovatie	-154.897,82		
30/11/2023	997	2022118	Reservefonds	Tussenkost architect	-5.372,50		
Totaal	660001				-160.270,32		-160.270,32
Totaal	66				-160.270,32		-160.270,32

Totaal: 1.000sten - Algemeen Geheel gebouw - Algemeen 12.443,83 641,49 11.802,34

1.000sten - Lift Liftkosten

6101		LIFTEN					
610100		KEURING LIFTEN					
11/04/2023	937	2022063	KONHEF VZW	Controle lift	247,14		
11/04/2023	938	2022064	KONHEF VZW	Controle lift	247,14		
30/10/2023	990	2022112	KONHEF VZW	Tussenkost coronajaar	-120,10		
Totaal	610100				374,18		374,18
610110		ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN					
02/01/2023	880	2022016	Ora Liften NV	OH-contract	848,04		
02/01/2023	881	2022015	Ora Liften NV	OH-contract	848,04		
Totaal	610110				1.696,08		1.696,08
Totaal	6101				2.070,26		2.070,26

Totaal: 1.000sten - Lift Liftkosten 2.070,26 2.070,26

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
------------	--------	-----------	-------------	------------	-------	--------	-------

11 - en Beheersvergoeding

6130		ERELONEN					
613000		ERELONEN SYNDICI					
03/01/2023	879	2022011	Beveko BV	Beheersvergoeding	873,42		
03/04/2023	907	2022039	Beveko BV	Beheersvergoeding	873,42		
03/07/2023	934	2022062	Beveko BV	Beheersvergoeding	873,42		
18/09/2023	958	2022082	Beveko BV	coördinatie terraswerken	300,00		
03/10/2023	966	2022094	Beveko BV	Beheersvergoeding	873,42		
Totaal	613000				3.793,68		3.793,68
Totaal	6130				3.793,68		3.793,68
6160		ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS					
616030		ANDERE					
18/03/2023	905	2022034	Beveko BV	administratieve kost voor indienen premie	69,00		
26/05/2023	919	2022047	Beveko BV	administratieve kost voor indienen premie	69,00		
29/09/2023	962	2022091	Beveko BV	Admin voorbereiding dossier opmaak EPC	68,99		
Totaal	616030				206,99		206,99
Totaal	6160				206,99		206,99

Totaal: 11 - en Beheersvergoeding **4.000,67** **4.000,67**

78 sten Verdelling vlgs. meteropname

6103		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER					
610380		METERS EN METEROPNAME					
30/11/2023	1006	2023009	Caloribel - Techem	Meteropname	827,71		
Totaal	610380				827,71		827,71
Totaal	6103				827,71		827,71

Totaal: 78 sten Verdelling vlgs. meteropname **827,71** **827,71**

Verwarming 44 2022/2023 Verdelling verwarming inkom 44 2022/2023

6122		GAS					
612200		VAST RECHT EN VERBRUIK					
14/12/2022	867	2022002	Engie Electrabel NV	01/12/2022 tot 31/12/2022	1.773,00		
26/01/2023	890	2022022	Engie Electrabel NV	01/01/2023 tot 31/01/2023	890,00		
14/02/2023	897	2022027	Engie Electrabel NV	01/02/2023 tot 28/02/2023	890,00		
16/04/2023	912	2022040	Engie Electrabel NV	01/04/2023 tot 30/04/2023	578,00		
14/05/2023	917	2022044	Engie Electrabel NV	01/05/2023 tot 31/05/2023	578,00		
14/06/2023	927	2022056	Engie Electrabel NV	01/06/2023 tot 30/06/2023	578,00		
16/07/2023	943	2022070	Engie Electrabel NV	01/07/2023 tot 31/07/2023	148,00		
15/08/2023	949	2022077	Engie Electrabel NV	01/08/2023 tot 31/08/2023	148,00		
14/09/2023	960	2022088	Engie Electrabel NV	01/09/2023 tot 30/09/2023	148,00		
14/10/2023	970	2022099	Engie Electrabel NV	01/10/2023 tot 31/10/2023	148,00		
09/11/2023	980	2022007	Engie Electrabel NV	03/10/2022 tot 01/10/2023		1.870,02	
14/11/2023	984	2022105	Engie Electrabel NV	01/11/2023 tot 30/11/2023	350,00		
30/11/2023	1007	2023010	Diverse leveranciers	Aanrekening gas warm water	-871,80		

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
Totaal	612200				5.357,20	1.870,02	3.487,18
Totaal	6122				5.357,20	1.870,02	3.487,18

Totaal: Verwarming 44 2022/2023 Verdeling verwarming inkom 44 2022/2023 5.357,20 1.870,02 3.487,18

Verwarming 46 2022/2023 Verdeling verwarming inkom 46 2022/2023

6122		GAS					
612200		VAST RECHT EN VERBRUIK					
26/01/2023	892	2022021	Engie Electrabel NV	01/01/2023 tot 31/01/2023	780,00		
26/01/2023	895	2022023	Engie Electrabel NV	01/12/2022 tot 31/12/2022	780,00		
14/02/2023	900	2022025	Engie Electrabel NV	01/02/2023 tot 28/02/2023	780,00		
14/03/2023	904	2022030	Engie Electrabel NV	01/03/2023 tot 31/03/2023	578,00		
14/03/2023	911	2022035	Engie Electrabel NV	01/03/2023 tot 31/03/2023	507,00		
16/04/2023	915	2022043	Engie Electrabel NV	01/04/2023 tot 30/04/2023	507,00		
14/05/2023	920	2022050	Engie Electrabel NV	01/05/2023 tot 31/05/2023	507,00		
14/06/2023	929	2022059	Engie Electrabel NV	01/06/2023 tot 30/06/2023	507,00		
06/07/2023	947	2022004	Engie Electrabel NV	03/10/2022 tot 15/06/2023		63,36	
16/07/2023	944	2022071	Engie Electrabel NV	01/07/2023 tot 31/07/2023	113,00		
15/08/2023	951	2022079	Engie Electrabel NV	01/08/2023 tot 31/08/2023	113,00		
14/09/2023	961	2022089	Engie Electrabel NV	01/09/2023 tot 30/09/2023	113,00		
14/10/2023	971	2022097	Engie Electrabel NV	01/10/2023 tot 31/10/2023	113,00		
09/11/2023	979	2022103	Engie Electrabel NV	16/06/2023 tot 01/10/2023	308,62		
14/11/2023	983	2022104	Engie Electrabel NV	01/11/2023 tot 30/11/2023	1.026,00		
30/11/2023	1007	2023010	Diverse leveranciers	Aanrekening gas warm water	-1.333,85		
Totaal	612200				5.398,77	63,36	5.335,41
Totaal	6122				5.398,77	63,36	5.335,41

Totaal: Verwarming 46 2022/2023 Verdeling verwarming inkom 46 2022/2023 5.398,77 63,36 5.335,41

Water 44 2022/2023 Verdeling water 44 2022/2023

6120		WATER					
612010		WATER ALGEMENE DELEN					
14/12/2022	869	2022003	Waterlink (AWW)	15/09/2022 tot 14/12/2022	432,00		
14/03/2023	902	2022032	Waterlink (AWW)	15/12/2022 tot 14/03/2023	432,00		
18/05/2023	918	2022046	Waterlink (AWW)	17/05/2022 - 14/05/2023 (363 dagen)	-151,22		
14/09/2023	955	2022086	Waterlink (AWW)	15/05/2023 tot 14/09/2023	323,00		
Totaal	612010				1.035,78		1.035,78
Totaal	6120				1.035,78		1.035,78
6126		VASTE KOSTEN VERWARMING					
612630		GAS - WARM WATER					
30/11/2023	1007	2023010	Diverse leveranciers	Aanrekening gas warm water	871,80		
Totaal	612630				871,80		871,80
Totaal	6126				871,80		871,80

Totaal: Water 44 2022/2023 Verdeling water 44 2022/2023 1.907,58 1.907,58

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
------------	--------	-----------	-------------	------------	-------	--------	-------

Water 46 2022/2023 Verdeling water 46 2022/2023

6120		WATER					
612010		WATER ALGEMENE DELEN					
14/12/2022	868	2022001	Waterlink (AWW)	15/09/2022 tot 14/12/2022		547,00	
14/03/2023	903	2022031	Waterlink (AWW)	15/12/2022 tot 14/03/2023		547,00	
18/05/2023	916	2022045	Waterlink (AWW)	17/05/2022 - 14/05/2023 (363 dagen)		522,16	
14/09/2023	956	2022085	Waterlink (AWW)	15/05/2023 tot 14/09/2023		549,00	
Totaal	612010					2.165,16	2.165,16
Totaal	6120					2.165,16	2.165,16
6126		VASTE KOSTEN VERWARMING					
612630		GAS - WARM WATER					
30/11/2023	1007	2023010	Diverse leveranciers	Aanrekening gas warm water		1.333,85	
Totaal	612630					1.333,85	1.333,85
Totaal	6126					1.333,85	1.333,85
Totaal:	Water 46 2022/2023 Verdeling water 46 2022/2023					3.499,01	3.499,01

PRIVATIEVE KOSTEN

6103		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER					
610370		OVERIG ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN POMPINSTAL					
07/07/2023	941	2022069	Delex BVBA	Lekdetectie		453,75	
Totaal	610370					453,75	453,75
610380		METERS EN METEROPNAME					
24/11/2023	976	2022107	Caloribel - Techem	Terugplaatsen en herprogrammeren		212,00	
Totaal	610380					212,00	212,00
Totaal	6103					665,75	665,75
6107		ONDERHOUD BOUWWERKEN					
610760		ONDERHOUDSWERKEN HAL- TRAPZALEN- GANGEN					
25/01/2023	926	2022048	Diverse leveranciers	Graveerwerk		22,00	
24/11/2023	977	2022106	Beveko BV	naamplaatje Vermeire		11,50	
Totaal	610760					33,50	33,50
Totaal	6107					33,50	33,50
6130		ERELONEN					
613000		ERELONEN SYNDICI					
20/12/2022	871	2022007	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht - Timmermans 1		265,35	
20/12/2022	872	2022006	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning		26,54	
20/12/2022	873	2022005	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning		66,35	
18/03/2023	906	2022033	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning		53,08	
21/06/2023	931	2022060	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning		26,54	
26/06/2023	933	2022061	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht -		265,35	
29/09/2023	963	2022092	Beveko BV	Aangetekende Aanmaningen/Ingebrekestelling		42,46	
Totaal	613000					745,67	745,67
Totaal	6130					745,67	745,67

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
614		VERZEKERINGEN					
614700		SCHADEDOSSIERS					
27/03/2023	939	2022067	Axa Belgium	Vrijstelling verzekeringsdossier	319,73		
Totaal	614700				319,73		319,73
Totaal	614				319,73		319,73
Totaal: Privatieve kosten					1.764,65		1.764,65

Algemeen Totaal					37.269,68	2.574,87	34.694,81
------------------------	--	--	--	--	------------------	-----------------	------------------

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
-106.290,06			-106.290,06
4.782,56	0 %		4.782,56
103.283,43	6 %	6.197,01	109.480,44
22.039,57	21 %	4.628,31	26.667,88
311,50	VRIJ		311,50
-229,07	MULTI	-28,44	-257,51
23.897,93		10.796,88	34.694,81

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0829.519.452

Syndicus

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44

Dhr en mevr Vermeire - Louwaege
Deken De Winterstraat 42
B - 2600 Berchem (Antwerpen)

Individuele afrekening

Eindafrekening 2023 - 2024 Res. Deken De Winterstraat 44-46

Periode 01/12/2023 - 30/11/2024

Opgemaakt: 9 januari 2025

Afdrukdatum: 09/01/2025

Onkosten in de gemene delen.

1.000sten - Algemeen		=	1000	=	Geheel gebouw - Algemeen	
					Huurder	Eigenaar
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:86						
6102	ELEKTRISCHE INSTALLATIES					
610220 -	OVERIGE ONDERHOUD ELEKTRISCHE		378,42	x (86/1000)		32,54
	INSTALLATIES					
	ELEKTRISCHE INSTALLATIES		378,42			32,54
6103	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER					
610370 -	OVERIG ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN		990,55	x (86/1000)		85,19
	POMPINSTAL					
610320 -	ONDERHOUD EN HERSTEL STOOKINSTALLATIES		2.876,81	x (86/1000)	247,42	247,42
	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER		3.867,36		247,42	332,61
6105	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING					
610500 -	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT		4.607,76	x (86/1000)	396,24	396,24
	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING		4.607,76		396,24	396,24
6106	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN					
610660 -	ONDERHOUD TUIN		1.295,02	x (86/1000)		111,37
	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN		1.295,02			111,37
6107	ONDERHOUD BOUWWERKEN					
610760 -	ONDERHOUDSWERKEN HAL- TRAPZALEN- GANGEN		746,98	x (86/1000)		64,24
	ONDERHOUD BOUWWERKEN		746,98			64,24
6110	RENOVATIEWERKEN EN ANDERE UITZONDERLIJKE WERKEN					
611100 -	RENOVATIE		29.929,44	x (86/1000)		2.573,93
	RENOVATIEWERKEN EN ANDERE UITZONDERLIJKE WERKEN		29.929,44			2.573,93
6120	WATER					
612080 -	ONDERHOUD RIOLERING		8.108,99	x (86/1000)		697,37
	WATER		8.108,99			697,37
6121	ELEKTRICITEIT					
612100 -	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN		1.193,45	x (86/1000)	102,67	102,67
	ELEKTRICITEIT		1.193,45		102,67	102,67
6130	ERELONEN					
613020 -	ERELONEN ARCHITECTEN/INGENIEURS		11.922,36	x (86/1000)		1.025,33
613030 -	ERELONEN DESKUNDIGEN		1.754,50	x (86/1000)		150,89

		ERELONEN	13.676,86		1.176,22
6140	VERZEKERINGEN				
614000	- BRANDVERZEKERING	3.046,31	x (86/1000)		261,98
614700	- SCHADEDOSSIERS	-882,59	x (86/1000)		-75,90
	VERZEKERINGEN	2.163,72			186,08
6166	DIVERSE KOSTEN BEHEER				
616600	- INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET	208,07	x (86/1000)		17,89
	DIVERSE KOSTEN BEHEER	208,07			17,89
6500	FINANCIËLE KOSTEN				
650000	- BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	279,17	x (86/1000)		24,01
	FINANCIËLE KOSTEN	279,17			24,01
6600	UITZONDERLIJKE KOSTEN				
660001	- TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL	-46.564,24	x (86/1000)		-4.004,53
	UITZONDERLIJKE KOSTEN	-46.564,24			-4.004,53
Totaal kavels	1ste L (DDW 44)		Inclusief 522.32 EUR BTW	746,33	1.710,64
		TOTAAL	1.000sten - Algemeen	746,33	1.710,64

1.000sten - Lift	=	1000	= Liftkosten		
				Huurder	Eigenaar
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:91					
6101	LIFTEN				
610100	- KEURING LIFTEN	509,12	x (91/1000)		46,32
610110	- ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	1.778,18	x (91/1000)	80,91	161,82
610120	- ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN LIFTEN NIET BEGREPEN IN ONDERHOUDSCONTRACT	646,41	x (91/1000)		58,82
	LIFTEN	2.933,71		80,92	266,96
Totaal kavels	1ste L (DDW 44)		Inclusief 20.54 EUR BTW	80,92	266,96
		TOTAAL	1.000sten - Lift	80,92	266,96

11 - en	=	11	= Beheersvergoeding		
				Huurder	Eigenaar
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:1					
6130	ERELONEN				
613000	- ERELONEN SYNDICI	3.540,84	x (1/11)	109,44	321,88
	ERELONEN	3.540,84		109,44	321,88
6160	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS				
616030	- ANDERE	454,00	x (1/11)		41,27
	ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS	454,00			41,27
6161	KOSTEN VERGADERINGEN				
616100	- GEBRUIK VERGADERZALEN	59,00	x (1/11)		5,36
	KOSTEN VERGADERINGEN	59,00			5,36
Totaal kavels	1ste L (DDW 44)			109,44	368,51
		TOTAAL	11 - en	109,44	368,51

78 sten	=	78	= Verdeling vlg. meteropname		
				Huurder	Eigenaar
1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:6					
6103	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER				
610380	- METERS EN METEROPNAME	1.175,88	x (6/78)	90,46	90,46
	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER	1.175,88		90,46	90,46

Totaal kavels	1ste L (DDW 44)	Inclusief 15.7 EUR BTW	90,46	90,46
---------------	-----------------	------------------------	-------	--------------

TOTAAL 78 sten 90,46 90,46

Basisakte (excl glv) = 695 = Basisakte (excl glv)

			Huurder	Eigenaar
--	--	--	---------	----------

1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:86

6107 ONDERHOUD BOUWWERKEN				
610792 - KLEINE WERKEN NA TERRASRENO	47.087,53	x (86/695)		5.826,66
ONDERHOUD BOUWWERKEN	47.087,53			5.826,66

6600 UITZONDERLIJKE KOSTEN				
660001 - TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL	-47.087,53	x (86/695)		-5.826,66
UITZONDERLIJKE KOSTEN	-47.087,53			-5.826,66

Totaal kavels	1ste L (DDW 44)	Inclusief 329.81 EUR BTW		0,00
---------------	-----------------	--------------------------	--	-------------

TOTAAL Basisakte (excl glv) 0,00

Verwarming 44 2023/2024 = 6 = Verwarming 44 2023/2024

			Huurder	Eigenaar
--	--	--	---------	----------

1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:1

6122 GAS				
612200 - VAST RECHT EN VERBRUIK	0,00	x (1/6)	-0,04	-0,04
GAS	0,00		-0,04	-0,04

Totaal kavels	1ste L (DDW 44)	Inclusief 120.06 EUR BTW	-0,04	-0,04
---------------	-----------------	--------------------------	-------	--------------

TOTAAL Verwarming 44 2023/2024 -0,04 -0,04

Verwarming volgens opname = 699678 = Verwarming volgens opname

			Huurder	Eigenaar
--	--	--	---------	----------

1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:166035

6122 GAS				
612200 - VAST RECHT EN VERBRUIK	6.996,76	x (166035/699678)	1.660,35	1.660,35
GAS	6.996,76		1.660,35	1.660,35

Totaal kavels	1ste L (DDW 44)		1.660,35	1.660,35
---------------	-----------------	--	----------	-----------------

TOTAAL Verwarming volgens 1.660,35 1.660,35

Water 44 2023/2024 = 7 = Verdeling water 44 2023/2024

			Huurder	Eigenaar
--	--	--	---------	----------

1ste L (DDW 1ste Verdiep L - 44 (366/366) Quotiteiten:1

6120 WATER				
612010 - WATER ALGEMENE DELEN	2.544,14	x (1/7)	363,45	363,45
WATER	2.544,14		363,45	363,45

6126 VASTE KOSTEN VERWARMING				
612630 - GAS - WARM WATER	830,41	x (1/7)	118,63	118,63
VASTE KOSTEN VERWARMING	830,41		118,63	118,63

Totaal kavels	1ste L (DDW 44)	Inclusief 20.56 EUR BTW	482,08	482,08
---------------	-----------------	-------------------------	--------	---------------

TOTAAL Water 44 2023/2024 482,08 482,08

TOTAAL Onkosten in de gemeenschappelijke delen 3.169,54 4.578,96

Onkosten in de private delen.

			Huurder	Eigenaar
--	--	--	---------	----------

Heropeningsaldo - opvraging reservefonds / werkingsfonds - uw betalingen

Datum	Omschrijving		Bedrag
Opvragingen reservefonds / werkingsfonds			
01/12/2023	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 305	37,50
01/01/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 306	37,50
01/02/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - Aanpassing vgs AV 01/02, Provisie nr. 307	37,50
01/03/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 320	37,50
01/04/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 321	37,50
01/05/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 322	37,50
01/06/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 323	37,50
01/07/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 324	37,50
01/08/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 325	37,50
01/09/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 326	37,50
01/10/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 327	37,50
01/11/2024	Divers/Factuur	Vermeire - Louwaege Provisie Reservefonds - , Provisie nr. 328	37,50
		Subtotaal	450,00
Saldo voorgaande afrekening			
01/12/2023	Divers/Factuur	Heropening boekjaar. Saldo 12-2022 11-2023 Vermeire - Louwaege, Heropening boekjaar 12-2023 11-2024	169,13
Uw betalingen aan rekening BE46 7390 1920 9536			
28/11/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
Uw betalingen aan rekening BE46 7390 1920 9536			
28/12/2023	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
29/01/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/02/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/02/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	101085355868, VERMEIRE LOUWAEGE	-484,34
28/03/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
29/04/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/05/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/06/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
29/07/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/08/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
30/09/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
28/10/2024	Betaling BE46 7390 1920 9536	PROVISIE EN RESERVE VOOR DDW 44 1E VERDIEP LINKS, VERMEIRE LOUWAEGE JOHANNES	-368,24
		Subtotaal	-4.534,98
		UW SALDO	-4.284,09

Totalen voor deze afrekenperiode

Uw kostenaandeel in deze afrekening 4.593,96
Uw saldo 30/11/2024 -4.284,09

TOTAAL DOOR U TE BETALEN 309,87

Te betalen aan:

VME Deken De Winterstraat 44-46
Bank: BE46 7390 1920 9536
BIC: KREDBEBB
Te betalen voor: 24-01-2025
Gestruct.Meded.: 101/0938/89141

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
 2600 Berchem (Antwerpen)
 KBO: 0829.519.452
 Bank: BE46 7390 1920 9536 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
 2600 Berchem
 Tel.: 03/440.38.44
 BIV: 510.150

Eindafrekening 2023 - 2024 Res. Deken De Winterstraat 44-46

Periode 01/12/2023 - 30/11/2024

Opgemaakt: 9 januari 2025

Lijst van de kostenstukken

Afdrukdat.: 9 januari 2025

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
------------	--------	-----------	-------------	------------	-------	--------	-------

1.000sten - Algemeen Geheel gebouw - Algemeen

6102		ELEKTRISCHE INSTALLATIES					
610220		OVERIGE ONDERHOUD ELEKTRISCHE INSTALLATIES					
10/10/2024	1100	2023098	AC-ELECTRO	Algemeen elektriciteits werken kelder	173,84		
19/10/2024	1106	2023102	AC-ELECTRO	Nazicht verlichting	204,58		
Totaal	610220				378,42		378,42
Totaal	6102				378,42		378,42
6103		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER					
610320		ONDERHOUD EN HERSTEL STOOKINSTALLATIES				Huur: 100 %	
17/01/2024	1021	2023016	Bit - Service	Depannage CV	116,60		
20/02/2024	1034	2023035	Adriaensens bvba	Herstellingen CV-leidingen	2.168,20		
26/09/2024	1094	2023092	Bit - Service	Jaarlijks onderhoud	475,41		
27/11/2024	1112	2023108	Bit - Service	Depannage CV	116,60		
Totaal	610320				2.876,81		2.876,81
610370		OVERIG ONDERHOUD AFVOEREN- RIOLERING EN POMPINSTAL					
16/05/2024	1072	2023069	Bit - Service	Herstelwerken afvoer	408,10		
04/11/2024	1121	2023119	Bit - Service	Depannage CV	116,60		
29/11/2024	1116	2023109	Delex BVBA	lekdetectie water kelder	465,85		
Totaal	610370				990,55		990,55
Totaal	6103				3.867,36		3.867,36
6105		SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING					
610500		SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT				Huur: 100 %	
31/12/2023	1008	2023015	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
31/01/2024	1022	2023017	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
29/02/2024	1032	2023034	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
31/03/2024	1039	2023040	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
30/04/2024	1048	2023052	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
31/05/2024	1057	2023060	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
30/06/2024	1067	2023070	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
31/07/2024	1078	2023076	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
31/08/2024	1085	2023079	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
30/09/2024	1090	2023091	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
31/10/2024	1101	2023100	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
30/11/2024	1115	2023110	Spik en Span	Onderhoud GD	383,98		
Totaal	610500				4.607,76		4.607,76

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
Totaal	6105				4.607,76		4.607,76
6106				TUINEN- PARKINGS EN WEGEN			
610660				ONDERHOUD TUIN			
14/05/2024	1054	2023056	Christhof Hermans -	Onderhoud tuin	906,90		
22/09/2024	1089	2023090	Christhof Hermans -	Onderhoud tuin	388,12		
Totaal	610660				1.295,02		1.295,02
Totaal	6106				1.295,02		1.295,02
6107				ONDERHOUD BOUWWERKEN			
610760				ONDERHOUDSWERKEN HAL- TRAPZALEN- GANGEN			
21/05/2024	1058	2023057	Recu	Herstellingswerken	735,48		
08/08/2024	1079	2023082	Gertjan Reyniers	Graveerwerk	11,50		
Totaal	610760				746,98		746,98
Totaal	6107				746,98		746,98
611				RENOVATIEWERKEN EN ANDERE UITZONDERLIJKE WERKEN			
611100				RENOVATIE			
22/12/2023	1010	2023010	Bodima NV	Renovatie terrassen	13.125,66		
22/02/2024	1031	2023033	Bodima NV	Renovatie terrassen	3.864,89		
25/04/2024	1066	2023064	Bodima NV	Renovatie terrassen	12.938,89		
Totaal	611100				29.929,44		29.929,44
Totaal	611				29.929,44		29.929,44
6120				WATER			
612080				ONDERHOUD RIOLERING			
18/12/2023	1004	2023011	Lierse	Ontstoppen riool	259,70		
19/03/2024	1037	2023039	Riomax	Herstellen riolering	7.012,44		
15/04/2024	1044	2023049	Delex BVBA	lekdetectie afvoer schacht	465,85		
08/11/2024	1107	2023104	Riomax	Rioolinspectie	371,00		
Totaal	612080				8.108,99		8.108,99
Totaal	6120				8.108,99		8.108,99
6121				ELEKTRICITEIT			
612100				ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN		Huur: 100 %	
10/12/2023	995	2023002	Engie Electrabel NV	02/10/2023 tot 26/11/2023	91,30		
14/01/2024	1017	2023018	Engie Electrabel NV	01/11/2023 tot 31/01/2023	131,00		
14/01/2024	1020	2023021	Engie Electrabel NV	01/12/2023 tot 31/01/2024	131,00		
14/04/2024	1040	2023045	Engie Electrabel NV	01/02/2024 tot 30/04/2024	131,00		
14/04/2024	1043	2023046	Engie Electrabel NV	01/02/2024 tot 30/04/2024	131,00		
14/07/2024	1076	2023072	Engie Electrabel NV	01/05/2024 tot 31/07/2024	131,00		
14/07/2024	1077	2023075	Engie Electrabel NV	01/05/2024 tot 31/07/2024	131,00		
14/10/2024	1097	2023095	Engie Electrabel NV	01/08/2024 tot 31/10/2024	131,00		
14/10/2024	1102	2023099	Engie Electrabel NV	01/08/2024 tot 31/10/2024	131,00		
07/11/2024	1109	2023006	Engie Electrabel NV	27/11/2023 tot 31/10/2024		36,40	
07/11/2024	1110	2023103	Engie Electrabel NV	02/10/2023 tot 12/10/2024	90,55		
Totaal	612100				1.229,85	36,40	1.193,45
Totaal	6121				1.229,85	36,40	1.193,45
6130				ERELONEN			
613020				ERELONEN ARCHITECTEN/INGENIEURS			

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
18/12/2023	1011	2023009	architectenbureau	Ereloon architect	6.425,20		
28/04/2024	1073	2023068	architectenbureau	ereloon architect	5.497,16		
Totaal	613020				11.922,36		11.922,36
613030			ERELONEN DESKUNDIGEN				
17/01/2024	1023	2023025	Etrix BV	Asbest-attest	968,00		
12/09/2024	1088	2023087	Etrix BV	Asbest attest	786,50		
Totaal	613030				1.754,50		1.754,50
Totaal	6130				13.676,86		13.676,86
614			VERZEKERINGEN				
614000			BRANDVERZEKERING				
07/08/2024	1084	2023083	Axa Belgium	brandverzekering	3.046,31		
Totaal	614000				3.046,31		3.046,31
614700			SCHADEDOSSIERS				
30/11/2024	1129	2023118	Axa Belgium	Tussenkomst verzekering	-882,59		
Totaal	614700				-882,59		-882,59
Totaal	614				2.163,72		2.163,72
6166			DIVERSE KOSTEN BEHEER				
616600			INFORMATIEVERSTREKKING OP HET INTERNET				
14/06/2024	1063	2023065	Cloud Computer	Opensyndic Licentie	208,07		
Totaal	616600				208,07		208,07
Totaal	6166				208,07		208,07
65			FINANCIËLE KOSTEN				
650000			BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN				
30/11/2024	1124	2023113	Bankkosten	Bankkosten	279,17		
Totaal	650000				279,17		279,17
Totaal	65				279,17		279,17
66			UITZONDERLIJKE KOSTEN				
660001			TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL				
01/01/2024	1012	2023013	Reservefonds	Tussenkomst reservekapitaal - renovatie	-13.125,66		
01/01/2024	1013	2023012	Reservefonds	Tussenkomst reservekapitaal - Architect	-6.425,20		
25/04/2024	1071	2023071	Reservefonds	Tussenkomst reserve	-12.938,89		
28/04/2024	1069	2023112	Reservefonds	Tussenkomst reserve - terrassen	-3.864,89		
28/04/2024	1070	2023111	Reservefonds	Tussenkomst reserve - Architect	-5.497,16		
30/10/2024	1099	2023097	Reservefonds	Tussenkomst reservekapitaal	-4.712,44		
Totaal	660001				-46.564,24		-46.564,24
Totaal	66				-46.564,24		-46.564,24

Totaal: 1.000sten - Algemeen Geheel gebouw - Algemeen **19.927,40** **36,40** **19.891,00**

1.000sten - Lift Liftkosten

6101		LIFTEN					
610100		KEURING LIFTEN					
15/02/2024	1026	2023029	KONHEF VZW	Keuring lift	254,56		
15/02/2024	1027	2023028	KONHEF VZW	Keuring lift	254,56		
Totaal	610100				509,12		509,12

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo	
610110		ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN				Huur: 50 %		
02/01/2024	1014	2023023	Ora Liften NV	OH-contract	889,09			
02/01/2024	1015	2023022	Ora Liften NV	OH-contract	889,09			
Totaal	610110				1.778,18		1.778,18	
610120		ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN LIFTEN NIET BEGREPEN IN						
20/12/2023	1005	2023008	Ora Liften NV	Assistentie verlenen bij loodgieter voor leegmaken waterput.	137,38			
29/02/2024	1033	2023036	Ora Liften NV	Leveren van een stok met haak	35,97			
30/04/2024	1049	2023053	Ora Liften NV	Depanneren van de lift wegens fiets voor de fotocel.	137,38			
27/11/2024	1118	2023107	Ora Liften NV	Veiligheidscontact	335,68			
Totaal	610120				646,41		646,41	
Totaal	6101				2.933,71		2.933,71	
Totaal:	1.000sten - Lift Liftkosten				2.933,71		2.933,71	

11 - en Beheersvergoeding

6130		ERELONEN					
613000		ERELONEN SYNDICI				Huur: 34 %	
01/01/2024	1009	2023014	Beveko BV	Beheersvergoeding	885,21		
01/04/2024	1038	2023041	Beveko BV	Beheersvergoeding	885,21		
01/07/2024	1068	2023067	Beveko BV	Beheersvergoeding	885,21		
01/10/2024	1091	2023086	Beveko BV	Beheersvergoeding	885,21		
Totaal	613000				3.540,84		3.540,84
Totaal	6130				3.540,84		3.540,84
6160		ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS					
616030		ANDERE					
04/12/2023	986	2023001	Beveko BV	Coördinatie terraswerken	300,00		
19/08/2024	1083	2023077	Beveko BV	Aanvraag + administratie sociaaltariefpremie	154,00		
Totaal	616030				454,00		454,00
Totaal	6160				454,00		454,00
6161		KOSTEN VERGADERINGEN					
616100		GEBRUIK VERGADERZALEN					
20/02/2024	1028	2023031	Beveko BV	Zaal BAV	59,00		
Totaal	616100				59,00		59,00
Totaal	6161				59,00		59,00
Totaal:	11 - en Beheersvergoeding				4.053,84		4.053,84

78 sten Verdeling vlg. meteropname

6103		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER					
610380		METERS EN METEROPNAME				Huur: 100 %	
22/04/2024	1065	2023063	Caloribel - Techem	Meteropnames	331,18		
30/11/2024	1133	2023121	Caloribel - Techem	meteropnames	844,70		
Totaal	610380				1.175,88		1.175,88
Totaal	6103				1.175,88		1.175,88

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
Totaal: 78 sten Verdeling vlgs. meteropname					1.175,88		1.175,88

Basisakte (excl glv) Basisakte (excl glv)

6107		ONDERHOUD BOUWWERKEN					
610792		KLEINE WERKEN NA TERRASRENO					
22/12/2023	1010	2023010	Bodima NV	Renovatie terrassen	47.087,53		
Totaal	610792					47.087,53	47.087,53
Totaal	6107					47.087,53	47.087,53
66		UITZONDERLIJKE KOSTEN					
660001		TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL					
01/01/2024	1012	2023013	Reservefonds	Tussenkost reservekapitaal - renovatie	-47.087,53		
Totaal	660001					-47.087,53	-47.087,53
Totaal	66					-47.087,53	-47.087,53

Totaal: Basisakte (excl glv) Basisakte (excl glv)

Verwarming 44 2023/2024 Verwarming 44 2023/2024

6122		GAS					
612200		VAST RECHT EN VERBRUIK				Huur: 100 %	
14/12/2023	1002	2023004	Engie Electrabel NV	01/12/2023 tot 31/12/2023	350,00		
14/01/2024	1019	2023019	Engie Electrabel NV	01/01/2024 tot 31/01/2024	350,00		
14/02/2024	1024	2023027	Engie Electrabel NV	01/02/2024 tot 29/02/2024	350,00		
14/03/2024	1046	2023043	Engie Electrabel NV	01/03/2024 tot 31/03/2024	350,00		
14/04/2024	1042	2023047	Engie Electrabel NV	01/04/2024 tot 30/04/2024	350,00		
14/05/2024	1053	2023055	Engie Electrabel NV	01/05/2024 tot 31/05/2024	350,00		
16/06/2024	1064	2023066	Engie Electrabel NV	01/06/2024 tot 30/06/2024	350,00		
14/07/2024	1074	2023074	Engie Electrabel NV	01/07/2024 tot 31/07/2024	350,00		
15/08/2024	1081	2023080	Engie Electrabel NV	01/08/2024 tot 31/08/2024	350,00		
15/09/2024	1093	2023089	Engie Electrabel NV	01/09/2024 tot 30/09/2024	350,00		
14/10/2024	1096	2023094	Engie Electrabel NV	01/10/2024 tot 31/10/2024	350,00		
04/11/2024	1104	2023005	Engie Electrabel NV	02/10/2023 tot 12/10/2024		101,93	
14/11/2024	1108	2023106	Engie Electrabel NV	01/11/2024 tot 30/11/2024	404,00		
30/11/2024	1127	2023116	Diverse leveranciers	Herverdeling warm water	-830,41		
30/11/2024	1134	2023122	Diverse leveranciers	Verdeling CV volgens opnames	-3.321,66		
Totaal	612200					101,93	101,93
Totaal	6122					101,93	101,93

Totaal: Verwarming 44 2023/2024 Verwarming 44 2023/2024

Verwarming 46 2023/2024 Verwarming 46 2023/2024

6122		GAS					
612200		VAST RECHT EN VERBRUIK				Huur: 100 %	
14/12/2023	1003	2023003	Engie Electrabel NV	01/12/2023 tot 31/12/2023	1.026,00		
14/01/2024	1018	2023020	Engie Electrabel NV	01/01/2024 tot 31/01/2024	1.026,00		
14/02/2024	1025	2023026	Engie Electrabel NV	01/02/2024 tot 29/02/2024	1.026,00		

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
14/03/2024	1047	2023042	Engie Electrabel NV	01/03/2024 tot 31/03/2024	1.026,00		
14/04/2024	1041	2023048	Engie Electrabel NV	01/04/2024 tot 30/04/2024	1.026,00		
14/05/2024	1052	2023054	Engie Electrabel NV	01/05/2024 tot 31/05/2024	1.026,00		
16/06/2024	1062	2023062	Engie Electrabel NV	01/06/2024 tot 30/06/2024	1.026,00		
14/07/2024	1075	2023073	Engie Electrabel NV	01/07/2024 tot 31/07/2024	1.026,00		
15/08/2024	1080	2023081	Engie Electrabel NV	01/08/2024 tot 31/08/2024	1.026,00		
15/09/2024	1092	2023088	Engie Electrabel NV	01/09/2024 tot 30/09/2024	1.026,00		
14/10/2024	1095	2023093	Engie Electrabel NV	01/10/2024 tot 31/10/2024	1.026,00		
04/11/2024	1103	2023004	Engie Electrabel NV	02/10/2023 tot 30/10/2024		7.173,13	
14/11/2024	1105	2023105	Engie Electrabel NV	01/11/2024 tot 30/11/2024	481,00		
30/11/2024	1127	2023116	Diverse leveranciers	Herverdeling warm water	-918,77		
30/11/2024	1134	2023122	Diverse leveranciers	Verdeling CV volgens opnames	-3.675,10		
Totaal	612200				7.173,13	7.173,13	
Totaal	6122				7.173,13	7.173,13	

Totaal: Verwarming 46 2023/2024 Verwarming 46 2023/2024 **7.173,13** **7.173,13**

Verwarming volgens opname Verwarming volgens opname

6122		GAS					
612200		VAST RECHT EN VERBRUIK				Huur: 100 %	
30/11/2024	1134	2023122	Diverse leveranciers	Verdeling CV volgens opnames	6.996,76		
Totaal	612200				6.996,76		6.996,76
Totaal	6122				6.996,76		6.996,76

Totaal: Verwarming volgens opname Verwarming volgens opname **6.996,76** **6.996,76**

Water 44 2023/2024 Verdeling water 44 2023/2024

6120		WATER					
612010		WATER ALGEMENE DELEN				Huur: 100 %	
14/12/2023	1001	2023006	Waterlink (AWW)	15/09/2023 tot 14/12/2023	323,00		
14/03/2024	1035	2023038	Waterlink (AWW)	15/12/2023 tot 14/03/2024	323,00		
21/05/2024	1126	2023114	Waterlink (AWW)	15/05/2023 tot 15/05/2024	1.378,14		
14/09/2024	1087	2023084	Waterlink (AWW)	16/05/2024 tot 14/09/2024	520,00		
Totaal	612010				2.544,14		2.544,14
Totaal	6120				2.544,14		2.544,14
6126		VASTE KOSTEN VERWARMING					
612630		GAS - WARM WATER				Huur: 100 %	
30/11/2024	1127	2023116	Diverse leveranciers	Herverdeling warm water	830,41		
Totaal	612630				830,41		830,41
Totaal	6126				830,41		830,41

Totaal: Water 44 2023/2024 Verdeling water 44 2023/2024 **3.374,55** **3.374,55**

Water 46 2023/2024 Verdeling water 46 2023/2024

6120		WATER					
612010		WATER ALGEMENE DELEN				Huur: 100 %	

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
14/12/2023	1125	2023115	Waterlink (AWW)	15/09/2023 tot 14/12/2023	549,00		
14/03/2024	1036	2023037	Waterlink (AWW)	15/12/2023 tot 14/03/2024	549,00		
21/05/2024	1060	2023059	Waterlink (AWW)	15/03/2023 tot 15/05/2024	1.347,84		
14/09/2024	1086	2023085	Waterlink (AWW)	16/05/2024 tot 14/09/2024	803,00		
Totaal	612010				3.248,84		3.248,84
Totaal	6120				3.248,84		3.248,84
6126	VASTE KOSTEN VERWARMING						
612630	GAS - WARM WATER						
						Huur: 100 %	
30/11/2024	1127	2023116	Diverse leveranciers	Herverdeling warm water	918,77		
Totaal	612630				918,77		918,77
Totaal	6126				918,77		918,77

Totaal: Water 46 2023/2024 Verdeling water 46 2023/2024 **4.167,61** **4.167,61**

PRIVATIEVE KOSTEN

6103	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER						
610380	METERS EN METEROPNAME						
						Huur: 100 %	
18/12/2023	1016	2023024	Caloribel - Techem	meteropnames	509,45		
Totaal	610380				509,45		509,45
Totaal	6103				509,45		509,45
6107	ONDERHOUD BOUWWERKEN						
610760	ONDERHOUDSWERKEN HAL- TRAPZALEN- GANGEN						
01/04/2024	1045	2023044	Lock Service	Extra sleutel	241,00		
Totaal	610760				241,00		241,00
Totaal	6107				241,00		241,00
6130	ERELONEN						
613000	ERELONEN SYNDICI						
						Huur: 34 %	
20/12/2023	999	2023007	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	26,54		
20/02/2024	1029	2023030	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	26,54		
21/02/2024	1030	2023032	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	45,00		
29/04/2024	1051	2023051	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	15,00		
13/06/2024	1061	2023061	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	30,00		
30/07/2024	1082	2023078	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht	296,00		
28/11/2024	1111	2023101	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht	296,00		
Totaal	613000				735,08		735,08
Totaal	6130				735,08		735,08

Totaal: Privatieve kosten **1.485,53** **1.485,53**

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
Algemeen Totaal					51.390,34	7.311,46	44.078,88

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
-93.275,69			-93.275,69
7.835,23	0 %		7.835,23
91.912,39	6 %	5.514,74	97.427,13
26.522,49	21 %	5.569,72	32.092,21
32.994,42		11.084,46	44.078,88

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0829.519.452
Bank: BE46 7390 1920 9536
BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44
BIV: 510.150

BALANS

Eindafrekening 2023 - 2024 Res. Deken De Winterstraat
44-46

Periode 01/12/2023 - 30/11/2024

Opgemaakt: 9 januari 2025

Afdrukdat.: 09/01/2025

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars		7.195,84
410000 Reservefonds		5.296,05
410001 Reservekapitaal terrassen		9.814,76
440000 Leveranciers		2.969,18
491000 Verkregen opbrengsten		5,31
492000 Afronding	1,07	
499000 Wachtrekening HO		5.998,84
550003 Zichtrekening	16.306,31	
550022 Spaarrekening	14.972,60	
	31.279,98	31.279,98


Aan de Heer en Mevrouw Massart

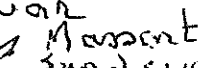
De in de basisakte opgegeven "duizendsten" van de appartementen van het gebouw stemmen niet overeen met de werkelijkheid ingevolge veranderingen die, in vele gevallen, aan de oorspronkelijke plannen werden aangebracht.

Gelieve hierna de door de notaris meegedeelde juiste sandelen in de gemeenschappelijke delen te willen vinden. Dit erratum kunt U in uw basisakte inlassen.

BOBART	86	Louf
VERDAET	70	Smalckens
MASSART	103	
DELVAUX Corneils	104	
BOEMX	81	De Fossuoy
AERTS Bayant	86	
TIMMERMANS	88	
DE-GROOT Marn Co	70	
COMPERE	138	
DELLICK Van Thim	87	
DOUWS	87	

	1000	


MASSART R.
Syndicus

Op 23/1/73 stelde de notaris Paul Smo
mee dat ingevolge verschillen tussen
de werkelijke appartementen van de apparte-
menten E.O.V. de Basisakte, de
binnen voor voorkende "duizendsten" moesten
gebruikt worden voor de kostenverdeling.
Deze "duizendsten" werden toegevoegd van
januari 1973 tot 30 Nov 2012  Syndicus

Het jaar negentienhonderd zeventig,
de ~~Kweentwintigste~~ december
Voor ons, Meester Paul SMET, doctor in de rechten, notaris ter
standplaats Antwerpen

Basis akte



ZIJN VERSCHENEN

1°/ de naamloze vennootschap in vereffening "IMAF" gevestigd te Antwerpen, Britselei 33, handelsregister van Antwerpen nummer 155.227; opgericht bij akte verleden voor notaris Ferdinand Ghyse te Hoboken op negentwintig november negentienhonderd eenenzestig, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van achttien december daarna, onder nummer 32.159, waarvan de statuten gewijzigd en het kapitaal verhoogd werden bij akte verleden voor notaris Ghyse voornoemd, op drieëntwintig december negentienhonderd eenenzestig, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van acht januari negentienhonderd tweeenzestig, onder nummer 544, in vereffening gesteld bij beslis-sing der buitengewone algemene vergadering der vennoten zoals blijkt uit een proces-verbaal opgesteld door notaris Ghyse voor-noemd, op zeven maart negentienhonderd zevenenzestig, bekend-gemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van vijfen twintig maart daarna, onder nummer 4985-5;

no 6169

P 875536

Alhier vertegenwoordigd door haar vereffenaar: de heer Josef Lodewijk ADRIAENSSENS, nijveraar, wonende te Antwerpen, Della Faillieleaan 56, daartoe aangesteld ingevolge hoger beroepen pro-ces-verbaal van zeven maart negentienhonderd zevenenzestig;

2°/ De personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid "HET STUDIEBUREAU DR. JUR. DESSERS" gevestigd te Berchem, Fruit-hoflaan 1, oorspronkelijk gesticht onder de benaming "P.V.B.A. FAMA" ingevolge akte verleden voor notaris Wilsens te Walle op vijf juli negentienhonderd vijftien, bij uittreksel verrech-nen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zes augustus daarna, onder nummer 22199, en waarvan de statuten voor de laat ste maal gewijzigd werden bij akte verleden voor notaris Paul Van Oekel te Antwerpen op eenentwintig december negentienhonden tweeenzestig, verschenen bij uittreksel in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijf januari negentienhonderd drieenze-sig, onder nummer 311;

2^e ste blad

Alhier vertegenwoordigd door haar twee zaakvoerders:
a/ Mevrouw Maria Julia Agnes Neven, echtgenote van de heer Albert Arthur Dessers, wonende te Berchem, Frans Birent-laan 12;
b/ de heer Alfons Maria Verheyen, wonende te Berchem, Frans Birentlaan 14;

Dewelke vennootschappen-verschijneters, vertegenwoordigd als gezegd,

ONS VERKLAARD HEBBEN :

I.- de naamloze vennootschap in vereffening IMAF: dat zij eige-nares is van :

Gemeente BERCHEM

Vier aaneenpalende percelen bouwgrond gelegen aan de DEKEN DE WINTERSTRAAT, breed aldaar dertig meter; ter kadaster bekend wijk A deel van nummer 356/0/10 hebbende een totale oppervlakte volgens meting van duizend viereveertig vier-kante meter tweeëntwintig vierkante decimeter; zijnde de loten 29, 30, 31 en 32;

Zo en gelijk zelfde percelen zich uitstrekken en gelegen zijn en zoals deselve afgebeeld staan onder loten 29, 30, 31 en 32 op vier grondplannen ervan opgemaakt door de heer Guy Van Wijnsber-ghe, meetkundige-schatster te Durne op twaalf maart negentienhor zeventig, aangehecht;

Handwritten initials and marks, including a large 'f' and 'J.M.H.'.

II.- HET STUDIEBUREEL DR. JUR. DESSERS:

- a/ dat zij 'eigenares zal worden van de gebouwen op zelfde bouwgrond op te richten, dit ingevolge nagemelde toelating tot bouwen met verzaking aan het recht van aantrekking haar te dien einde verleend:

TOELATING TOT BOUWEN EN VERZAKING AAN HET RECHT VAN ANTREKKING

De naamloze vennootschap in vereffening IMAF, vertegenwoordigd als gezegd, verklaart door deze:

TOELATING TOT BOUWEN te verlenen aan HET STUDIEBUREEL DR. JUR. DESSERS om voor haar persoonlijke rekening gebouwen op te richten op de hierboven beschreven bouwgrond;

Diensvolgens verzaakt de vennootschap IMAF aan het RECHT VAN ANTREKKING betrekkelijk de gebouwen op te richten op de hierboven beschreven bouwgrond;

- b/ dat HET STUDIEBUREEL DR. JUR. DESSERS het inzicht heeft op voorschreven bouwgrond een appartementsgebouw op te richten; (blokken A-B en C-D)

- c/ dat zelfde vennootschap het inzicht heeft ~~de~~^{de} der appartementen en andere privative gedeelten van het gebouw, geheel of gedeeltelijk afzonderlijk te verkopen, samen met hun onverdeelde aandelen in de gemene delen van het gebouw en in de grond;

De verkoop van de aandelen in de grond zullende geschieden door de vennootschap IMAF;

III.- Ten opzichte van deze verkopeningen verklaren de verschijners, het gebouw dat wordt opgericht in appartementen te verdelen en door deze wilsuiting verscheidene erven te doen ontstaan bij toepassing van de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig;

Aldus zullen sommige delen van het eigendom gemene delen uitmaken, die in gedwongen onverdeelde-aande-eigendom zullen toebehooren aan de eigenaars van de appartementen, terwijl andere delen de uitsluitelijke eigenden zullen uitmaken van de eigenaars van een appartement;

Zoals deze gemene en privative delen verder in deze bepaald zijn.

Te dien einde verklaren de verschijners de basisakte op te stellen in verband met de verkoop per appartement van het hierboven beschreven goed;

*H. Bouw
Gedwongen onverdeeld
bezitting*

*M. S.
ct*

Dese beslechte begrijpt:

- 1/ de nauwkeurige beschrijving van het gebouw;
- 2/ het algemeen reglement van mede-eigendom;
- 3/ de verschillende beschikkingen;
- 4/ als bijvoegeel: de plannen van het gebouw opgemaakt door de heer Ludo Michiels, architect te Berchem in dato achttien december negentienhonderd zeventig en op drieëntwintig oktober negentienhonderd zeventig (C2 en D2) laatste wijziging van dit plan op één december negentienhonderd zeventig; en bevattende: plan kelder-gelijkliezers - voor- en achtergevel; plan eerste verdieping met liggingeplan en doorsnede; plan tweede verdieping;



P 075511

WISSENTIJSAANHALING BETREFFENDE DE GROND

Voorechreven onroerend goed behoort toe en haar te zijn ingebracht onder grotere oppervlakte, bij de kapitaalverhoging ingevolge akte verleden voor notaris Gysa te Hoboken op drieëntwintig december negentienhonderd eenenzeestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor Antwerpen op twaalf januari negentienhonderd twee enzesestig, deel 3448 nummer 13; door 1/ de heer Josef Lodewijk Adriaensz, nijveraar en 2/ de heer Marcel van Adriaenssens, nijveraar, beide wonende te Antwerpen; dewelke en onverdeeld eigenaars van waren en dewelke onder grotere oppervlakte te hebben aangekocht bij akte verleden voor notaris Smout te Hoboken op veertien januari negentienhonderd vierenvijftig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor Antwerpen op achtentwintig januari daarna, deel 2206 nummer 28 jegens de heer Eugène Petrus Hendrickx, handelaar, te Antwerpen;

Zelfde grond hoorde oorspronkelijk toe aan de heer Hendrickx voornoemd en hem verkregen te hebben bij de ontbinding en vereeniging in één enkele hand van al de aandelen der naamloze vennootschap FRUITHOF oorspronkelijk opgericht onder de benaming Compagnie Immobilière et Financière te Antwerpen ingevolge akte verleden voor notaris Smout voornoemd op vijftien oktober negentienhonderd drieenvijftig, en overgeschreven op het derde hypotheekkantoor Antwerpen op vierentwintig oktober daarna, deel 2171 nummer 1, zelfde akte bekend gemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van dertig oktober daarna, onder nummer 24369; en zelfde vennootschap Fruithof was eigenares van zelfde grond van vóór het jaar negentienhonderd veertig;

INLEIDENDE ALGEMENE BEPALINGEN

De huidige beslechte werd opgemaakt overeenkomstig de wet van acht juli negentienhonderd vierentwintig, artikel 377/bis van het Burgerlijk Wetboek, ten einde te bepalen:

- 1^o/ de juiste beschrijving der gebouwen met bepaling der gemeene en particuliere delen;
- 2^o/ de rechten, plichten en lasten der toekomstige eigenaars, alsook deze van hunne geboortelijke rechthabbers;
De algemene bepaling dezer personen in onderhavige akte zal verder "mede-eigenaars" zijn;
- 3^o/ de juiste beschrijving van het beheer van het appartementsgebouw alsook de machten en bevoegdheden van de syndic en van de beheerraad, alsmede de regeling hunner werking;

Tweede blad

Handwritten initials and marks on the left margin, including a large 'Y' and 'M.R.'.

4°/ de verhouding van mede-eigendom en aansprakelijkheid tusschen de verschillende eigenaars en het nader omschrijven der rechten en plichten van elk der mede-eigenaars, of mede-bewoners, om alle moeilijkheden, van welke aard ook, te regelen en te voorkomen;

Alle mogelijke punten en problemen, die niet moesten voorzien zijn door huidige akte, zullen onderhevig zijn aan het gewone recht, mits insuktsante van de gelijkwaardige of analoge gevallen die door de akte voorzien zijn en toepasselijk zouden zijn op het niet uitdrukkelijk voorszene geval;

EEERSTE AFDEELING

Beschrijving van het gebouw

ALGEMEENDE DELEN

Het gebouw begrijpt :

blok A-B : links als men vóór het gebouw staat;
blok C-D : rechts als men vóór het gebouw staat;

De keldering:

in blok A-B : zes kelders - de meterkelder;
de keldertrappen - liftkoker - liftinstallatie -
doorgang naar kelders - kelder met vuilzilo -
kelder met verwarmingsinstallatie -

in blok C-D : zes kelders - de meterkelder;
de keldertrappen - liftkoker - liftinstallatie -
doorgang naar kelders - kelder met vuilzilo -
kelder met verwarmingsinstallatie -

voor beide blokken : de fundering, de ganse riolering zo boven als onderaards met beirput, licht- en luchtscheppingen, de afvoerbuizen en leidingen allerhande;

en in het algemeen elk deel dienend tot gemeen nut van al de mede-eigenaars van het gebouw;

het gelijkvloers:

in blok A-B-C-D: voorhofjes, drie appartementen, achterhof;

eerste verdieping:

in blok A-B : twee appartementen;
in blok C-D : twee appartementen;

tweede verdieping:

in blok A-B: twee appartementen;
in blok C-D: twee appartementen;

BIJZONDERHEIDEN

De kelderings:

- a. in privative eigendon:
in blok A-B : zes kelders genummerd
Ag - A1 - B1 - Bg - A2 - B2
in blok C-D : zes kelders genummerd :
Cg - C1 - D1 - Dg - C2 - D2
- b. in mede-eigendon en gedwongen overdraaltheid:
al de andere bestanddelen van de kelderings met
fundering zoals hierboven aangeduid;
en in het algemeen elk deel dienend tot het gemeen
nut van al de mede-eigenaars der gebouwen;



P 489501

Qualiteitsomschrijving:

- a. in privative eigendon:
in blokken AB-CD:
- 1/ één appartement gemerkt Ag en begrijpende:
hall, vestiairekast, living, keuken, badka-
mer, W.C. twee slaapkamers, terras;
en het uitsluitelijk gebruik van de tuin
gelegen achter zelfde appartement;
 - 2/ één appartement gemerkt Bg-Cg en begrijpende:
hall, W.C. vestiairekast, living, keuken met
ingemaakte kast, twee badkamers, drie slaap-
kamers (één met bergplaats) terras;
en het uitsluitelijk gebruik van de tuin gele-
gen achter zelfde appartement;
 - 3/ één appartement gemerkt Dg en begrijpende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C., drie slaapkamers; terras;
en het uitsluitelijk gebruik van de tuin gele-
gen achter zelfde appartement;
- b. in mede-eigendon en gedwongen overdraaltheid:
blok A-B en blok C-D : voor deze beide blokken ieder
een afzonderlijke inkom, afzonderlijke trapzaal,
afzonderlijke liftkoker, afzonderlijke liftin-
stallatie met kabine en liftkooi die verder
gemeenschappelijk blijven op hunne volle lengte
van de beide blokken afzonderlijk;
de voorhof;
en in het algemeen elk deel dienend tot het
gemeen nut van al de mede-eigenaars der gebouwen;

Derde blad

M
J. H.
A
J

VERNIETIGINGEN

Eerste verdieping:

a. In privatisere situaties:

Blokken A-B en C-D

- 1/ één appartement nummerd A1 en begripende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. twee slaapkamers, terrassen;
- 2/ één appartement nummerd B1 en begripende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. twee slaapkamers, terrassen;
- 3/ één appartement nummerd B1 en begripende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. twee slaapkamers, terrassen;
- 4/ één appartement nummerd B1 en begripende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. twee slaapkamers, terrassen;

b. In weder-afhankende en wederzijds onafhandelbare:

voor deze blokken A-B en C-D; voor deze beide blokken ieder afzonderlijk; de trappen en overlopen, de liftkoker met liftinstallatie,

en in het algemeen elk deel dienend tot het geheel met van al de mede-eigenaars der gebouwen;

Tweede verdieping:

a. In privatisere situaties:

Blok A-B:

- 1/ één appartement nummerd A2 en begripende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. twee slaapkamers, terrassen;
- 2/ één appartement nummerd B2 en begripende:
hall, vestiairekast; bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. twee slaapkamers, terrassen;

Blok C-D:

- 1/ één appartement nummerd C2 en begripende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. één slaapkamer; terrassen;
- 2/ één appartement nummerd D2 en begripende:
hall, vestiairekast, bergplaats, living, keuken,
badkamer, W.C. drie slaapkamers; terrassen;

b/ in mede-eigendom en gedwongen onverdelheid:

voor deze blokken AB-CD: voor deze beide blokken ieder afzonderlijk: de trappen en overlopen, de liftkoker met liftinstallatie;

en in het algemeen elk deel dienend tot het gemeen nut van al de mede-eigenaars der gebouwen;

Verder zijn insgelijks gemeen in mede-eigendom en gedwongen onverdelheid, al de bestanddelen van het gebouw als dusdanig aangeduid bij artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

Zo en gelijk al de voorsz. privatieve delen van de appartementen met bijhorigheden, voorkomen en aangeduid zijn onder hunne respectievelijke nummers op de aangehechts bouwplannen;

De gemeene delen van het eigendom zullen beheerd worden door de bepalingen van gemeld artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek;

VASTSTELLING VAN DE QUOTITEITEN VAN ELK APPARTEMENT EN KELDER IN DE GEMEENE DELEN VAN HET GEBOUW EN IN DE GROND

De elf appartementen en de twaalf kelders die het gebouw, voorwerp van deze basisakte samenstellen, zullen in uitsluitelijke eigendom toebehoren aan hun respectievelijke eigenaars, die tegelijkertijd eigenaars zijn van de gemeenschappelijke delen die als bijhorigheden van de appartementen en kelders afhangen.

Zo begrijpt elk appartement en elke kelder, de hierna vermelde aandelen of quotiteiten in de gemeene delen van het gebouw, waarbij begrepen de grond, en die gedeeld zijn in duizend/duizendsten (1.000/1000) als volgt :

KELDERING

de kelder genummerd KAG:	vijf/duizendsten.....	5/1000
de kelder genummerd KBC:	zes duizendsten	6/1000
de kelder genummerd KCG:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KDC:	zes duizendsten	6/1000
de kelder genummerd KA1:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KA2:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KB1:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KB2:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KC1:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KC2:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KD1:	drie/duizendsten.....	3/1000
de kelder genummerd KD2:	drie/duizendsten.....	3/1000
totaal: vierenvertig/duizendsten.....		44/1000

Vierde blad

De kelders worden niet vooraf verbonden aan een of meerdere appartementen, elk der eigenaars van een appartement zal in de aankoopakte van dat appartement en/of appartementen, een of meer overeen te komen kelders toegewezen krijgen;

De kelders zijn berekend in het coëfficiënt van iedere eigenaar betreffende de rechten en kosten van ieder;

GELIJKVLOERS:

het appartement gemerkt Ag : zesenzeventig/duizendsten	76/1000
het appartement gemerkt Bg-Cg: honderd negenentwintig/duizendsten	129/1000
het appartement gemerkt Dg : tachtig/duizendsten...	80/1000

EERSTE VERDIEPING:

het appartement gemerkt A1 ; vierentachtig/duizendsten	84/1000
het appartement gemerkt B1 : vierentachtig/duizendsten	84/1000
het appartement gemerkt C1: vierentachtig/duizendsten	84/1000
het appartement gemerkt D1 : vierentachtig/duizendsten	84/1000

TWEEDE VERDIEPING:

het appartement gemerkt A2 : vierentachtig/duizendsten	84/1000
het appartement gemerkt B2 : vierentachtig/duizendsten	84/1000
het appartement gemerkt C2 : sevenenzeestig/duizendsten	67/1000
het appartement gemerkt D2 : honderd/duizendsten...	100/1000

SAMEN: duizend/duizendsten

1000/1000
1000/1000

1 _____
 2 _____
 3 _____
 4 _____
 5 _____

REGIME VAN DE GROND DER GEBOUWEN

De grond waarop de gebouwen opgericht worden behoort in mede-eigendom toe aan de verschillende eigenaars der gebouwen in dezelfde verhouding als de appartementen waartoe hij op een onafscheidbare wijze behoort;

De privative delen met hun aandelen in de gemene delen waaronder de grond, zullen verkocht worden aan de verkrijgers met al de erfdienstbaarheden, zo aktieve als passieve, zichtbare als onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, die ervan kunnen afhangen of er mee verbonden zijn.

WIJZIGINGEN CONSTRUCTIES

HET STUDIESUREEL DR. JUR. DESSERS, verschijnter in dese, behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de inwendige schikkingen van de appartementen en andere privative gedeelten aangeduid op de plans en aan de beschrijving waarvan sprake hierboven en dit voor wat betreft, hetzij voor de verkoop uit eigen hoofde, hetzij op aanvraag der verkrijgers der appartementen of andere privative plaatsen, of mits hun toestemming;

Op dezelfde wijze kan een gedeelte van een privative plaats van een zelfde verdieping toegevoegd worden aan een andere mits er een gelijk overredig aantal aandelen in de gemene delen aan toe te voegen.

TWERDE AFDELING

Algemeen Reglement van mede-eigendom:

Met het inzicht alle moeilijkheden en betwistingen tussen mede-eigenaars te voorkomen en alle dergelijke moeilijkheden tussen hen en hun rechtzopvolgers, te welken titel ook, te vermijden, alsmede om hun betrekkingen als bureu, met het oog op het algemeen welzijn te regelen, hebben de verschijners een algemeen reglement van mede-eigendom opgesteld dat de rechten en verplichtingen van alle eigenaars van hoger beschreven appartementen met bijhorigheden vaststelt.

De eigenaars zullen voor nu en in de toekomst zich gedragen volgens en zich onderwerpen aan de bepalingen van dit reglement zoals ook alle opvolgers en rechthebbers het zullen moeten oerbiedigen.

Een exemplaar van dit reglement van mede-eigendom werd door de verschijners en ons, notaris, als aanhangsel van dese akte ondertekend "ne varietur" ten einde een onafscheidbaar deel van dese akte uit te maken.

Bij elke eigendoms- of genotsverdracht hebbende als voorwerp een appartement zullen de desbetreffende overdragende of verkla-
rende akten de uitdrukkelijk bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende volkomen kennis heeft van de basisaktes, alsmede van het reglement van mede-eigendom, alsook van de regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering der eigenaars en dat hij in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien, geerbodeerd is.

Vijfde blad

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De eigenaar van het appartement gelijkvloers gemerkt Ag, deze van het appartement gelijkvloers gemerkt Bg-Og en deze van het appartement gelijkvloers Dg zullen het uitsluitelijk gebruik hebben van de hof gelegen achter hun respectievelijke appartementen.

Zelfde eigenaars hebben de verplichting op het perceel hofgrond voor hunne persoonlijke rekening een hofafsluiting op te richten of de overname ervan te doen vanwege de aanpalende eigenaars; ingeval van overname van de hofafsluiting, door de eigenaars van de appartementen Ag, Bg-Og en Dg opgericht, zal de opbrengst daarvan uitsluitelijk aan laatstgenoemden toekomen.

Zij zullen op eigen kosten de achterhof moeten onderhouden en er een schoon uitsicht aan geven.

De grond van de voortuin behoort tot de gemene delen van het eigendom.

De voortuin zal een versorgd uitsicht moeten bieden, er zal bijgevolg geen afval, noch enige voorraden of materialen mogen geplaatst worden in deze gemeenschappelijke delen.

GEMENE SCHEIDSMUREN

De verschijnster HET STUDIEBUREAU DR. JUR. DESSERS, behoudt zich het enkelijk recht van gemeenschap voor aangaande de scheidingsmuren en afsluitingsmuren tussen het gebouw en de aanpalende goederen;

Zelfde vennootschap heeft bijgevolg het recht het bedrag van de overdracht van deze muren te ontvangen en er kwijting van te geven

TELEVISIEANTENNE

Een volledige televisie- en radioantenne zal op het gebouw opgericht worden. Het is de mede-eigenaars of huurders verboden een andere antenne te gebruiken dan de bestaande installatie die alle waarborgen van goede ontvangst biedt en onderhouden zal worden door een gespecialiseerde firma voor een globale prijs per jaar.

Deze som is verschuldigd door de gemeenschap der gebruikers die televisieaansluiting hebben.

Elke aangeslotene betaalt een gelijk deel.

De indeling in duizendsten voor bijdrage gemene kosten heeft hierbij geen belang.

Ieder der mede-eigenaars die wenst aan te sluiten op het televisie-net dient het daartoe aangepaste snoer te gebruiken.

Alleen de installateur der antenne is bevoegd hierontrant te cordelen.

Het is de eigenaar van het aanpalend pand, thans de heer Jaak Vandendries, wonende te Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 232, toegelaten aan te sluiten op de gemeenschappelijke antenne, de kosten van de antenne dienen gedragen te worden door ieder die er gebruik van maakt, voor een gelijk deel.

LIFT

De lift staat ter beschikking van de mede-eigenaars van blok AB en van de mede-eigenaars van blok CD, so der verdiepingen als van het gelijkvloers;

De kosten van onderhoud en herstel van de lift blok AB (linkervleugel) zullen gedragen worden door de mede-eigenaars van blok AB;

en deze van de lift van blok CD (rechtervleugel) zullen gedragen worden door de mede-eigenaars van blok CD;

De eigenaars van de appartementen gelijkvloers blokken AB-CD zullen eveneens tussen te komen hebben in de onderhoudskosten van de lift (respektievelijk linkervleugel en rechtervleugel);

De eigenaars van het appartement Bg - Cg dient tussen te komen voor een part in de kosten van onderhoud van de lift, zijn part dient echter gedeeld te worden in een gelijk deel over de twee gebouwen. De onderhoud van de lift dient dus

VIJLISCHACHTEN

De kosten van herstel en onderhoud van de vuilschacht blok AB (linkervleugel) zullen slechts dienen gedragen te worden door de eigenaars van de linkervleugel; di er gebruik van maken.

dezelfde bepalingen gelden voor de eigenaars van de rechtervleugel betreffende de vuilschacht blok CD; (rechtervleugel);

6

ALGEMENE BEPALINGEN

Voor al hetgeen niet uitdrukkelijk in deze basisakte en/of reglement van mede-eigendom voorzien is, zullen de partijen-betrouwden zich moeten gedragen naar de bepalingen van artikel 577/bis van het Burgerlijk Wetboek.

KEUS VAN WOONST

Voor de uitvoering deser verklaren de verschijvers woonst te kiezen op het kantoor van notaris Paul SMET te Antwerpen;

BEVESTIGING

Ondergetekende notaris bevestigt: 1/ de juistheid van de gegeven betreffende de oprichting en vertegenwoordiging van de verschijnende vennootschappen; 2/ lozing te hebben gegeven van artikel 203 van het Wetboek der Registratierechten;

WAARVAN AKTE

gemaakt te Antwerpen, datum voorszeld; De voorlozing hebben de vertegenwoordigers der verschijnende vennootschappen, met ons, notaris, getekend;

In. Luyck
Charoentens
G. en J. Janssens

ff gedeeld te worden in een gelijk deel van de kosten van de lift, zijn part dient echter gedeeld te worden in een gelijk deel over de twee gebouwen. De onderhoud van de lift dient dus

Les de en laatste blad.

1

ALGEMEEN REGLEMENT VAN DEDE-EIGENDOM

bestaend op het appartementsgebouw te behoren dat wordt opgericht op vier aaneenpalende percelen bouwgrond gelegen xxx xx te BERCHEM aan de DEKEN DE WINTERSTRAAT, gekadaastreerd wijk A deel van nummer 356/o/10 voor een totale oppervlakte van 1.044,22 m²; (loten 29-30-31 en 32)

Gebruik makend van het recht voorzien door artikel 577/bis paragraaf I van het Burgerlijk Wetboek (wet van 8 juli 1924), wordt het statut van voormeld appartementsgebouw, welk statut de verdeling van het eigendom, de bewaring, de onderhoud en de geval-lend de wederopbouw ervan regelt, als volgt vastgesteld :

Deze bepalingen en de erfdiensbaarheden welke er kunnen uit voort vloeien, vormen het regel statut van gezegd eigendom; voor al de mede-eigenaars en/of voor al degenen die op zelfde eigendom zakelij-ke rechten, tegenwoordige of toekomstige, houden kunnen doen gelden;

Bijgevoeg zullen deze rechten, behoudens eengezinde overeenkomst van al de mede-eigenaars, bij authentieke akte vastgesteld, onver-anderlijk blijven. Dit statut zal tegenover derden tegenstelbaar zijn, door de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor van de ligging van bedoeld eigendom. (derde hypotheekkantoor Antwerpen.)

Daarenboven dient huidig reglement, en wat te vermen tussen de partijen en hun opvolgers te welke titel ook, een reglement van innerlijke orde betreffende het genot van het ervoerend goed en de wijze waarop de gemene zaken zullen beheerd worden, welke reglement van innerlijke orde geen regel statut uitmaakt en onderhevig zal zijn aan de wijzigingen onder de voorwaarden welke verder vermeld zullen worden.

De wijziging zullen niet onderwerpen zijn aan overschrijving op het hypotheekkantoor, maar moeten aan de opvolgers opgelegd worden door de afstanddoeners van het eigendoms- of genotrecht van een gedeelte van het eigendom;

HOOFDSTUK I.-

DEEL STATUT PRIVAAT EIGENDOM EN ONVERANDERLIJK EIGENDOM

Het eigendom bestaat uit eigen (privatieve)zaken of delen en uit gemene zaken of delen, aan welke laatste het eigendomsrecht in on-verdeeltheid of gemeenschap, elk voor een breuk, aan de eigenaars zal toebehooren.

De eigen (privatieve)delen worden genoemd appartementsen welke samengesteld zijn onder meer uit: "Kamers, doorgangen, inkom";

De gemene delen worden verdeeld in aandelen, aan elk der appar-temanten;

Deze aandelen worden door allen vast - en onveranderlijk aanvaard welke veranderingen ook aan de privatieve delen door verbeteringen, verfraaiingen of anderszins zonden kunnen toegebracht worden.

Eerste blad

M
g. h. v.
/

De privative delen van het eigendom, met aanduiding van het quotum of aandeel in de gemeenschappelijke zaken of delen, worden vastgesteld in de basiskaft van het gebouw, waaraan dit algemeen reglement zal gehecht blijven.

De gemene delen van het eigendom zijn de volgende, met aanmerking nochtans dat nagenoeg opeemning enkel uitleggend en niet bepalend is:

De grond waarop het gebouw is opgericht, de hoofdmuren, de voor- en achtergevels, de afsluitingen, de scheidingsmuren tussen de gemene en privative delen, de verlichtingschokers en andere als geheel der constructie, of voor zover deze voor gemeenschappelijke leidingen dienstbaar zijn, de betonnen geraamten, de muren van de gemene delen der keldering, van de gang (linken), van de trappaal, de schouwen als geheel der constructie; het dak en de verlichtingseramen in het dak; de toegangen, te weten: de trappen met trappaal, de overlopen der trappen, de gangen en de trappen en uitgang;

de doorgangen van de gemene plaats waar de elektriciteitsmeters en schakelberden, de gasmeters, de watermeters en dies meer zijn opgesteld; de geleidingen en andere instellingen van gelijke aard en van algemeen nut, zoals van ware, gas, elektriciteit, parlophon, enzovoort; uitsondering gemaakt van de delen en toestellen die zich binnenhuis van elk appartement zouden bevinden en tot persoonlijk gebruik van ieder der eigenaars dienen; de betonnen geraamten en rechtevellingen of draagvlakken tussen de fundering en het gelijkvloers, tussen dit laatste en de eerste verdieping, tussen deze laatste en de tweede verdieping;

de afleidingsbuizen naar de gemene beirput, de afleidingsbuizen der dak- en huikoudelijke waters naar de gemene vernamelpaats of put, ook de kokers waarin deze gemene afleidingsbuizen, de stijlijnen van elektriciteit, gas- en waterleiding en anderen zijn geborgten; de afvoercidigen en controleputjes daarvan naar de straatvloer, en alle geleidingen hoegenaamd die voor gemeenschappelijk gebruik dienen, ter uitsondering van die delen der geleiding, afvoergeleidingen, en aansluitingsbuizen van de appartementen welke zich binnenhuis bevinden of van daar leiden naar de gemeenschappelijke geleidingen of afvoergeleiding, welke afzonderlijk toebehooren aan de eigenaars van elk appartement;

Indien centrale verwarming niet individueel wordt aangelegd, de volledige installatie ervan;

Verder zijn insgelijks gemeen al de bestanddelen van het gebouw, als dusdanig aangeduid bij artikel 377/bis van het Burgerlijk Wetboek en welke niet zouden voorkomen in voorgaande opeemning.

De gemene delen zullen behoord worden door de bepalingen van genoemd artikel 377/bis van het Burgerlijke Wetboek.

ede blad

[Handwritten signature]

De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd, noch belast worden met wezenlijke rechten of inbeslagnemingen, dan wel samen, met de privative delen waarvan zij de bijhorigheden uitmaken en slechts voor de aandelen van elk der privative aandelen zoals hogervermeld toegekend. Het grondpand of elk ander zakelijk recht op een privaat deel of appartement gevestigd, bezwaart insgelijks en van rechte wege de breuk der gemene delen welke er van afhangen of aan toegekend zijn.

Elk privaat of bijzonder eigendom behelst (ter uitzondering van de gemene delen) de samenstellende delen van elk appartement met aanhorigheden en wel namelijk: de planken vloer of elk ander vloerbekleedsel, waarover men ast, met onderbevloering aansluitend aan het welfsel, dat gemeen is, de niet dragende binnenafsluitingen der appartementen, de deuren, de vensters, de eventuele rolluiken en leuning, de deuren uitgevende op de trapovergangen, (de beschildering van het buitenvlak uitgezonderd); alle binnengeleidingen der appartementen (voor zover zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd); de gezondheidstoestellen tot bijzonder doel of gebruik (lavabo's, stortbad-inrichtingen, water-closets, enzovoort,) de glazen delen der deuren en vensters, de plafonering der soldering, met deszelfde versieringen, de binnenversieringen; in het algemeen al hetgeen zich binnen de appartementen of privative gedeelten bevindt, en al hetwelk tot uitsluitelijk gebruik der eigenaars of bewoners dient of geschikt is ertoe te dienen, zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden doch tot uitsluitelijk gebruik of dienst van die plaatsen zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit, parlofoon, enzovoort;

De rookkanalen of rookpijpen der privative stookplaatsen in elk appartement zijn privaat eigendom, ter uitzondering van de delen die boven het dak uitsteken en welke gemeen zijn.

HOOFDSTUK II.-

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE -- GENOT EN GEBRUIK

1°/ Ieder der medeeigenaars heeft het recht, wat betreft de vertrekken die hen uitsluitend toebehoren, ervan te genieten en te beschikken als over zaken die hen in volle eigendom toebehoren, behoudens hetgene hierna bedongen zou worden en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen;

2°/ Hij mag zijn privaat deel met de gemene zaken welke erbij behoren, verkopen, overdragen, afstaan, verpanden, het alles zonder andere pleegvormen dan diegene welke in het algemeen voor zulke zaken door de wet voorzien zijn.

3°/ Hij mag van zijn privaat deel gebruik maken volgens de breedst mogelijke opvatting van dit woord, doch hij moet zich onderwerpen aan al de politie-, gemeente- en wegenreglementen welke ter zake zouden bestaan of voorzien zijn;

4°/ Voor al wat niet door de wet of laatstvermelde reglementen zou voorzien zijn, zullen de medeeigenaars zich moeten gedragen naar al de bepalingen welke hierna volgen;

5°/ De medeeigenaars, hun huurders, de dienstboden en/of andere gebruikers van het eigendom; zullen steeds het eigendom moeten gebruiken en bewonen als goede burgers en ervan genieten volgens de wettelijke opvatting van de "goede huisvader". Ze zullen ervoor

Derde blad
 J. G.
 M. H.

moeten zorg dragen dat de algemene rust nooit gestoord wordt door wie het ook zij.

6°/ De huurkontrakten welke de eigenaars zouden toestaan of afsluiten moeten al de voormelde bepalingen en verplichtingen aan de huurders of gebruikers opleggen. Deze moeten op voorhand verklaren er kennis van genomen te hebben, het alles op straf van verbreking van het huurkontraakt of van de genootsapsafstand, nadat de ten laste gelegde feiten degelijk zullen onderzocht zijn.

Elk appartement mag slechts bewoond worden door de eigenaar of de huurder, zijn genodigden of zijn dienstheden.

UITZICHT VAN HET GEBOUW

1°/ De eigenaars zullen er voor zorgen aan het eigendom een fraai uitzicht te geven en dit zelfs in al zijn onderdelen.

2°/ De gewone gebruiksdelens en wel namelijk de inkom, de trappen, de overlopen, enzovoort, zullen steeds vrije doorgang moeten verliezen zodat het niet toegelaten zal zijn aan de muren wat dan ook op te hangen, of in die plaatsen gelijk welk voorwerp te plaatsen.

Dit verbod slaat vooral en in het bijzonder op rijwielen en kinderwagentjes.

INWENDIGE ORDE

1°/ Alle muziekinstrumenten en radio's zullen mogen bespeeld of gebruikt worden volgens de mogelijke desbetreffende in voege zijnde politiereglementen, doch enkel tussen seven uur en tweeën twintig uur.

2°/ Een enkele motor zal in het eigendom mogen geplaatst worden. zullen eventueel mogen gebruikt worden alle stofzuigers, boenmachines en koeltoestellen, alsmede alle motoren welke huishoudelijke toestellen bedienen inbegrepen wasmachines.

BETREKKING VAN HET EIGENDOM EN VERHUIZING

Het inbrengen van meubelen of verhuizing ervan zal in hoofdzaak slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw.

Alle kosten veroorzaakt door beschadiging aan de gevel of andere delen van het eigendom, in de loop van die verhuizingen, zullen door de betrokken eigenaar of gebruiker moeten vergoed worden en dit op eenvoudig versoek van de ~~verhuizing~~ syndicus van het eigendom, mits voorlegging van de rekening dezer kosten.

Voor het geval evenwel dat het inbrengen en/of wegvoeren van een meubeltje van weinig belang zou betreffen, is het toegelaten gebruik te maken van de trapzalen, de gangen en de verdere doorgangen.

Het is de kinderen verboden ~~in~~ in de inkom van de gangen of op de trappen en overlopen te spelen of er onnuttig te vertoeven.

BESTUURING DER APPARTEMENTEN

1°/ Het is verboden in het eigendom welkdenige handel ook te drijven of uit te oefenen.

2°/ Gevaarlijke, ontvlambare petroleum of andere ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken zullen in het eigendom

Wende blad

[Handwritten signatures and initials]

niet mogen opgestapeld of bewaard worden. De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat er in geen enkele plaats, noch eventueel in de garages, zich zaken of esdmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zouden bevinden.

VERLICHTING - HUISBELLLEN

1°/ De verlichting van de trapzaal en gemeenschappelijke doorgangen zal op gemeenschappelijke kosten der eigenaars geschieden;

2°/ Aan de ingangdeur van het eigendom is er een ballenplaat met een bedieningsknop van elk appartement aangebracht, waarnevens volgens elk believen, elke eigenaar of bewoner van een appartement een plaatje kan aanbrengen de verdieping en de naam van de eigenaar of bewoner aanduidend.

Elke eigenaar beschikt over een bedieningsknop waardoor het hem mogelijk is de ingangdeur van dit appartement te openen.

ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - VERANDERINGSWERKEN

1°/ Veranderingswerken aan gemene zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits toestemming van de algemene vergadering der medeeigenaars opder toezicht van de bouwmeester of een ander bevoegd persoon;

2°/ De herstellingen van uiterste noodzakelijkheid zoals watergeleidingen, gasleidingen, buitengeleidingen, goten, enzovoort, zullen van rechtswege en sonder toelating van wie ook, door de -----syndicus op eigen initiatief mogen uitgevoerd worden.

3°/ De eigenaars of gebruikers zullen lange hun appartementen of privative delen, doorgang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken aan de gemene delen te kunnen uitvoeren.

Buiten de dringende gevallen zal die toegang niet kunnen gevorderd worden tussen één juli en één september.

De medeeigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan gemene zaken moeten dragen en betalen, voor hun aandeel, die volgens de normale regels zullen besloten worden.

BEHEER VAN HET EIGENDOM

Voor zover het gemene zaken of belangen betreft zijn de medeeigenaars gezamenlijk oppermachtige meesters in zake bekeer en regeling van het eigendom in zijn geheel.

Dit meesterschap wordt in toepassing van onderstaande regels uitgeoefend.

VERGADERING VAN DE EIGENAARS

1°/ de algemene vergadering der medeeigenaars vindt plaats éénmaal in jaars en voor de eerste maal in 1972

in één van de appartementen van het gebouw of in elke andere plaats door de -----syndicus in de bijeenroeping aangeduid.

Buiten gezagde verplichte vergadering worden de eigenaars bijeengeroepen, op initiatief vande -----syndicus telkens wanneer het noodzakelijk mocht blijken of op aanvraag van medeeigenaars vertegenwoordigende minstun één/derde;

2°/ De bijeenroepingen geschieden bij aangetekend schrijven minstens acht en hoogstens veertien dagen op voorhand.

De bijeenroeping is ook geldig indien zij geschiedt door overhandiging aan de betrokken persoon of personen, tegen ontvangstbewijs

Hoofblad

Jm Bp
1972

De dagorde wordt bepaald door diegene die bijeenroept.

Alle punten der dagorde zullen klaar en duidelijk moeten aange-
stipt zijn.

Beraadslagingen mogen slechts gehouden worden over de punten in
de dagorde aangeduid.

3°/ De algemene vergadering is samengesteld uit alle medeeige-
naars, welke ook het quotum wese, dat zij in het eigendom bezit-
ten. Volmachten om deel te nemen aan de vergaderingen en te stem-
men, zullen slechts door de mede-eigenaars aan andere medeeigenaars
mogen verleend worden.

Wanneer tengevolge het openvallen van een nalatenschap, of
hoofdens andere wettige reden of oorsaak, het eigendomsrecht aan
onverdeelde eigenaars of aan vruchtgebruiker en naakte eigenaar
sou overgaan, zullen al de gerechtigden moeten bijeengeroepen wor-
den, doch slechts met raadplegende stem; zij zullen één hunner
moeten aanduiden om hen te vertegenwoordigen, dewelke alsdan be-
raadslagende stem zal bezitten en voor de onverdeeldheid zal stem-
men, mits zijn opdracht en volmacht te verrechtvaardigen;

4°/ de medeeigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als
duisendsten, in de gemene delen die zij vertegenwoordigen.

5°/ om geldig te zijn moeten de beraadslagingen genomen worden
door een vergadering welke meer dan de helft der quota met beraad-
slagende stem verenigt. Indien deze voorwaarde niet vervuld is,
zal binnen de vijf dagen een nieuwe vergadering met dezelfde dag-
orde bijeengeroepen worden, en deze vergadering zal geldig beraad-
slagen, welke ook het aantal wese der medeeigenaars op de vergade-
ring tegenwoordig en hoeveel quota zij ook zouden vertegenwoordi-
gen, ter uitzondering nochtans voor de gevallen waarvoor een bij-
sondere meerderheid voorzien is.

6°/ De beraadslagingen der algemene vergadering zullen door
proces-verbaal vastgesteld worden ingeschreven in een register
ad hoc en ondertekend door de ----- syndicus en de mede-
eigenaars welke zulke zouden verlangen.

7°/ De algemene vergadering is oppermachtig voor wat betreft
het algemeen beheer en de regeling der gemene delen.

Zij neemt alle beslissingen welke noodzakelijk zouden blijken
voor de instandhouding en de onderhoud van het eigendom.

Zij stelt de notaris aan, stelt de kredieten vast, onderzoekt
de uitgaven, geeft ontlasting, ----- in een woord
neemt alle beslissingen in het raam van dit reglement en voert
haar wil uit volgens de gemene regels.

8°/ De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering
getroffen, betreffende punten welke op de dagorde voorkwamen, zijn
binden voor al de medeeigenaars.

9°/ Uittreksels uit de verslagen der geldig gehouden beraadsla-
gingen, worden door de ----- syndicus
geldig ondertekend, ten einde uitvoerbare kracht te bezitten.

nde blad

[Handwritten signatures and initials]

RAAD VAN BEHEER

De beheerraad is samengesteld uit de mede-eigenaars en de syndicus, dus zo hij zelf geen mede-eigenaar is.

STEMMINGEN

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van dit statuut, zullen de stemmingen als volgt geschieden :

1. de eenvoudige meerderheid van stemmen in een geldig beraadslagens vergadering is voldoende voor al wat het beheer en de inwendige orde van het eigendom betreft;
2. om tegenwoordig statuut te kunnen wijzigen is het eensluidend akkoord van alle mede-eigenaars vereist, evenals om een gedeelte van het eigendom te kunnen wijzigen of veranderen, behoudens hetgeen voorzien is in de basisakte.

Bij afwezigheid van een of meer mede-eigenaars op een algemene vergadering, hebbende als dagorde de wijzigingen van hun statuut of van het eigendom, zullen zelfde afwezigen aanzien worden als in te stemmen met de voorgestelde wijziging.

DE SYNDICUS

1. De eerste syndicus van het gebouw zal door de verwezenlijker HET STUDIEBUREEL DR. JUR. DESSERS worden benoemd en dit voor een periode van heden tot aan de algemene vergadering. Na verlopen termijn kan door de beheerraad een nieuwe syndicus worden benoemd voor onbepaalde tijd, mits eenvoudige meerderheid bij stilzwijgendheid blijft de syndicus in functie eveneens voor een onbepaalde periode.
2. De syndicus vertegenwoordigt dus alleen en tegenover wie ook de algemeenschap der eigenaars en dit als enig gevolmachtigde.
3. De syndicus alleen geeft alle bevelen voor wat de gemene delen betreft van het eigendom. Hij ontvangt de klachten der eigenaars doet alle herstellingen, is titeldrager der rekening van het eigendom, ontvangt alle betalingen en regelt de uitgaven, roept de vergadering bijeen, laat de dringende werken uitvoeren, zorgt voor de invordering der gemeenschappelijke lasten, in één woord handelt als "goede huisvader" alsof hij voor zichzelf zou handelen, voor al wat de gemene delen betreft. Hij vertegenwoordigt het eigendom tegenover derden, als eiser en als verweerder.
4. De syndicus zal een stipte boekhouding bijhouden betreffende de inkomsten en uitgaven. Om de zes maanden zal hij een afrekeningsstaat aan de mede-eigenaars bezorgen.

eerste blad

GENEENE LASTEN

Al de gemene lasten van onderhoud en herstellingen der gemene zaken in dit statuut vermeld, de lasten voortkomende van gemene behoeften, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald worden in verhouding van hun aandeel in de gemene zaken, alsmede de kosten van reiniging van zelfde gemene delen en van de stoepen.

De verantwoordelijkheid betreffende het eigendom (artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek) en in algemene zin van de kosten en lasten van het eigendom, zullen onderverdeeld worden in evenredigheid met de aandelen van elke mede-eigenaar in duizendsten, als vermeld in de basisakte, wel verstaan zijnde indien het gemene delen betreft en zonder nadeel aan het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen die ene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden, hij weze een derde persoon of een mede-eigenaar.

In geval een mede-eigenaar de gemene lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen vervolgd worden door de syndicus in naam van al de mede-eigenaars.

Dese bezit daartoe, door het feit van zijn aanstelling, en voor de duur van zijn aanstelling, een contractuele volmacht welke onherroepelijk is.

Zolang de betrokken mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars, indien nodig, zulke sommen moeten storten die noodzakelijk zijn om de goede gang van de dinsten in stand te houden, sommen welke berekend worden volgens hun aandelen in de gemene zaken.

In geval van overlijden van een eigenaar, zullen al deze verplichtingen en rechten met solidairiteit en onverdeeldheid tussen hen, overgaan op zijn erfgenamen en/of opvolgers.

In geval van overgang van een appartement door erfenis, verkoop vrijwillig of gedwongen, blijft de gebeurlijke provisie voor gemene uitgaven gestort, aan het appartement gehecht, als onafscheidelijke bijhorigheid en op dewelke de bijdrage voor uitgaven verschuldigd, nooit zal mogen aangerekend worden.

Deze uitgaven zullen berekend worden en afgesloten door de zorgen van de syndicus op de dag van de ingetreding; door de koper of de verworver en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs, in geval van ingebreke blijven van de verkoper of overdrager.

De syndicus stelt ieder jaar bij de algemene vergadering, het bedrag vast van de provisie voor onderhouds- en herstellingskosten, voor het lopend jaar, te dragen en te betalen door ieder mede-eigenaar in verhouding van zijn aantal duizendsten in het gebouw alsmede voor de belastingen en verzekeringspremie in zelfde verhouding.

BELASTINGEN

Tenzij de belastingen rechtstreeks op ieder appartement toegepast worden, zullen dese als gemene uitgaven aansen worden.

elkt. blad

In. R. J.


VERZEKERINGEN

1. De verzekering van de particuliere delen, ter uitzondering van het meubilair en van de gemene delen, zal voor alle mede-eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij gescheiden door de zorgen van de syndicus. Deze verzekering zal moeten dekken brand- en bliksem schade, ontploffingen veroorzaakt door gas, vallen van vliegtuigen, ingevallen door elektriciteit, verhaal door derden, waterschade en burgerlijke aansprakelijkheid uit hoofde van gebouw en lift, en dit voor de bedragen door de algemene vergadering vast te stellen.

De eerste verzekeringsovereenkomst zal geschieden door de oprichters van het gebouw en zal door de eventuele kopers overgenomen en voortgezet worden, in verhouding van hun aandelen in de bouw.

De syndicus zal hiertoe al het nodige doen.

Hij zal de premien als gemeenschappelijke lasten betalen, welke terugvorderbaar zijn ten laste van de eigenaars, in verhouding van ieder mede-eigendomsrecht.

- 2. Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen;
- 3. Indien een bij-premie verschuldigd ware hoofdens het beroep door de mede-eigenaar uitgecefsd, of hoofdens het personeel bij hen in dienst, of meer algemeen, hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars, zal deze bij-premie door deze laatste alleen gedragen en betaald worden;
- 4. In geval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de syndicus, in tegenwoordigheid van diegenen der mede-eigenaars welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden en op last van gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven in de voorwaarden door deselfde vergadering te bepalen.
- 5. Het gebruik van de vergoedingen wordt vastgesteld als volgt :
 - a/ indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de syndicus de vergoeding gebruiken tot herstel van de beschadigde delen; indien de vergoeding onvoldoende blijkt tot herstel van het eigendom, zal het te kort door de eigenaars te samen moeten bijgebracht worden; indien door de herbouwing of herstelling met een of het ander appartement, een meerwaarde zou verkrijgen, zullen de eigenaars van de andere appartementen naar evenredigheid van hun aandelen, verhaal hebben tegen de eigenaars die van de meerwaarde gemietten;
 - Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, zal het overschot aan de eigenaars toekomen in verhouding van ieders aandeel in de gemene zaken.
 - b/ indien de ramp de bouw in zijn geheel zou vernietigen zal de vergoeding tot herbouwen gebruikt worden, tenzij de eigenaars er anders over besluiten; indien de vergoeding hiertoe niet volstond, zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars, in verhouding hunner rechten van mede-eigendom en eisbaar binnen de vijf maanden van het tijdstip waarbij die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld zijn geweest; de wettige intrest zal ter rechtstreeks lopen en zonder inmorastelling, van de dag af tot de betaling van de bijdrage vastgesteld.
 - c/ Het voor het geval de algemene vergadering de herbouwing zou besluiten hebben, zullen de mede-eigenaars, welke geen deel aan de afwijking zouden genomen hebben of diegenen welke zouden tegengehouden hebben, verplicht zijn, op verzoek van de mede-eigenaars hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand der beslissing der vergadering, aan de andere eigenaars, of indien

tepende blad

[Handwritten signatures and initials]

deze allen niet verstaan over te nemen, aan diegenen der eigenaars welke sulke soude vragen doch steedsmits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de verhouding te hunne laste.

De overdracht in geval hierover geen akkoord bereikt werd, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, door de voorzitter der burgerlijke rechtbank aan te stellen, op eenvoudig bevel, ten verzoeke van de meest naarstige partij, met recht voor de deskundigen zich te doen bijstaan door een derde deskundige, dewelke langs de ene of de andere zijde zal beslissen door stemming, tussen hen allen; in geval van onenigheid over de keuze van de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze als voorschreven aangesteld worden.

De vastgestelde prijs zal betaald worden: één/derde kontant en het saldo per derde, ieder jaar met wettige intrest te betalen terzelfdertijd als de kapitaalsaandelen.

Als het eigendom niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeelheid ophouden en de gemene deelen zullen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding en de verkoopprijzen zullen tussen de eigenaars verdeeld worden in verhouding van elks rechten en aandelen in het eigendom.

6. Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfranchisingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden; dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last voor de betrokkene er de bijpremie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie tot eventuele heropbouw.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars, zouden oordelen dat de verzekeringsom onvoldoende is, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bijverzekering te nemen, op voorwaarde er zelf de lasten en premien van te betalen.

In beide gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen welke, tengevolge van gezegde bijverzekeringen, zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid mogen over beschikken.

ALGEMENE BEPALINGEN

In geval van onenigheid tussen de eigenaars of tussen enigen hunner of één hunner en de syndicus, zullen de moeilijkheden betreffende dit statut tot de algemene regeling van mede-eigendom, voorgelegd worden aan het oordeel van een scheidsrechter, in gemelijk akkoord aan te stellen of ingeval er geen akkoord kan getroffen worden over de samenstelling, te benoemen door de voorzitter der rechtbank hiertoe bevoegd, ten verzoeke van de meest naarstige partij.

Voor alle gedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen, voortspuitende uit onderhavige algemeen reglement van mede-eigendom, zullen alleen de rechtbanken van Antwerpen bevoegd zijn. Aan elke eigenaar zal er een kopij van onderhavig reglement op vrij papier voor kennisgeving, afgeleverd worden.

ende
blad

Ym. 9.
JH

Dit algemeen reglement van mede-eigendom zal overgeschreven worden op het bevoegd hypotheekkantoor, samen met de basisakte waaraan het gehecht zal worden; het is bindend voor alle tegenwoordige en toekomstige eigenaars, alsook van alle diegenen die in toekomst gelijk welk deel in het eigendom zullen bezitten van welke aard dit recht ook wese.

Dienstegevolge zal dit reglement ofwel in zijn geheel bij elke overdracht van eigendom of verklarende akte van eigendomsrecht of van vruchtgebruik of gesot, moeten overgeschreven worden, ofwel zullen die akten de bepaling moeten bevatten dat betrokken partijen volledig kennis hebben van dit reglement van mede-eigendom en dat ze, door het enkel feit van bewonende eigenaar of titeldragend van enig recht op het eigendom of een deel ervan te zijn, gesubrogeerd worden in al de rechten en verplichtingen die uit dit reglement voortspruiten of in de toekomst voortspruiten kunnen

In elke overeenkomst of kontrakt betreffende een deel van het eigendom; zullen de partijen woonstkeuze doen in de Antwerpse agglomeratie, bij gebrek aan woonstkeuze zal deze aanzien worden als van rechtswege gedaan te zijn in het eigendom zelf.

Alle moeilijkheden, betwistingen en geschillen, kunnende voortspruiten uit onderhavig reglement van mede-eigendom, zullen onder de bevoegdheid vallen der rechtbanken van Antwerpen.

Opgemaakt te Antwerpen, de 22 december 1940.

M. Van der Meulen
M. Juvon
Benkejerid

2/2 - en
natte blad



Geroghtheid... elf... bijl. geen... verzending
te Antwerpen te... op 30 december 1940
No. 6... 40... val. 14
... honderd vijfzig franc
150 Fr. De Ontv.

M. Van Duyvelde

Rep. 002278

Wijziging Basisakte
Appartementsgebouw te Deken de Winterstraat 44-46

Het jaar tweeduizend zestien, op één februari, is voor mij, notaris **Anne Cartuyvels**, met standplaats te Antwerpen, verschenen:

1. Mevrouw **DOUWS Denise Erna**, geboren te Deurne op 31 mei 1941, rijksregisternummer 41.05.31 256-01, ongehuwd, wonende te 2610 Antwerpen, Hof van Mols 70.
2. De vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te Antwerpen (Berchem), Deken de Winterstraat 44-46, met zetel te Antwerpen (Berchem), Deken de Winterstraat 44-46. Zij heeft als ondernemingsnummer BE 0829.519.452, hier vertegenwoordigd door de syndicus: **Beveko BVBA**, met maatschappelijke zetel te 2600 Berchem, Fruithoflaan 79 Bus 1, met ondernemingsnummer BE 0433.523.484, Hier vertegenwoordigd door de heer **SCHILLEMANS Jan Frans**, geboren te Geel op 25 december 1973, rijksregisternummer 73.12.25 223-62, gehuwd, wonende te 2050 Antwerpen, Halewijnlaan 57/29,

Dewelke samen mandaat hebben gekregen om de rechtshandelingen in deze akte te stellen ingevolge algemene vergadering van mede-eigenaars de dato 22 december 2015.

Die mij verzoeken te acteren wat volgt :

Met betrekking tot het hierna beschreven gebouw

STAD ANTWERPEN – elfde afdeling:

Een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen te Antwerpen (Berchem), Deken de Winterstraat 44-46, ten kadaster gekend onder sectie A, nummer 356 L 12 P0000, met een oppervlakte volgens titel van duizend vierenvestig komma eenentwintig vierkante meter, en volgens kadaster van duizend vierenvestig vierkante meter.

Voorafgaandelijke uiteenzetting

In verwijzing naar de originele basisakte opgemaakt voor het ambt van notaris Paul Smet te Antwerpen op 22 december 1970, alsdan overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor, werd tussen de mede-eigenaars overeen gekomen zich in regel te stellen met de werkelijke en gewijzigde toestand (ten aanzien van de basisakte) zoals deze sinds jaren in praktijk gold, en waardoor de originele voorziene quotiteiten niet meer konden gehanteerd worden. De vereniging van mede-eigenaars hanteert sinds jaar en dag de correcte quotiteiten maar de originele basisakte werd hiermee nooit in overeenstemming gebracht.

Ten einde de juridische toestand thans overeen te stemmen met de werkelijkheid verschijnt de comparant vandaag voor mij notaris.

Hiertoe werd toestemming gegeven bij algemene vergadering van

mede-eigenaars, op 22 december 2015, waarvan een afschrift aan deze akte gehecht blijft.

Wijziging basisakte

Overeenkomstig de bepalingen in de geciteerde originele basisakte werden de quotiteiten **destijds** vastgesteld als volgt:

Omschrijving volgens originele basisakte	Nieuwe omschrijving	Quotiteiten appartement +kelders	Totaliteit
Ag	GLV links (DDW 44)	76+5	81
Bg-Cg	GLV midden (DDW 44)	129+6(K.bg) + 3 (K.cg)	138
Dg	GLV rechts (DDW 46)	80+6	86
A1	1e verd. Links (DDW 44)	84+3	87
B1	1e verd. Rechts (DDW 44)	84+3	87
C1	1e verd. Links (DDW 46)	84+3	87
D1	1e verd. Rechts (DDW 46)	84+3	87
A2	2e verd. Links (DDW 44)	84+3	87
B2	2e verd. Rechts (DDW 44)	84+3	87
C2	2e verd. Links (DDW 46)	67+3	70
D2	2e verd. Rechts (DDW 46)	100+3	103

Zoals hiervoor aangehaald zullen in de toekomst de volgende quotiteiten gelden, in overeenstemming met de aangehaalde werkelijke toestand:

Omschrijving volgens originele basisakte	Nieuwe omschrijving	Nieuwe quotiteiten appartement en kelders
Ag	GLV links (DDW 44)	81
Bg-Cg	GLV midden (DDW 44)	138
Dg	GLV rechts (DDW 46)	86
A1	1e verd. Links (DDW 44)	86
B1	1e verd. Rechts (DDW 44)	88
C1	1e verd. Links (DDW 46)	104
D1	1e verd. Rechts (DDW 46)	70
A2	2e verd. Links (DDW 44)	87
B2	2e verd. Rechts (DDW 44)	87
C2	2e verd. Links (DDW 46)	70
D2	2e verd. Rechts (DDW 46)	103

De gemelde quotiteiten zullen in de toekomst gelden als basis voor de opdeling van de kosten en stemrechten in het gebouw, waarbij men er van mag uitgaan dat de quotiteiten verbonden aan de respectievelijke kelders behouden is gebleven, zodat deze in dezelfde verhouding in aftrek mogen genomen worden om de quotiteiten van de appartementen te bepalen.

SLOTBEPALINGEN

Ontslag ambtshalve inschrijving

De Heer Hypotheekbewaarder wordt ontslagen krachtens deze akte enige inschrijving ambtshalve te nemen.

Fiscale verklaring

Onderhavige wijziging kan worden beschouwd als gelijkgesteld met een wijziging zoals voorzien in artikel 557-9, §6 B.W., zodat thans op onderhavige akte het vast recht verschuldigd is.

Waarmeding

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) De ondergetekende notaris bevestigt hierbij dat de identiteit van de partijen werd opgegeven in overeenstemming met officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Keuze van woonst

Tot uitvoering van deze akte doen de partijen keuze van woonst in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

Tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Antwerpen.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met mij, notaris.

(Volgen de handtekeningen)

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Akte van notaris Anne CARTUYVELS te Antwerpen van 01-02-2016, repertorium 002278

Blad(en): 3 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor ANTWERPEN3-AA op acht maart tweeduizendzestien (08-03-2016)

Register 5 Boek 000 Blad 000 Vak 5499

Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00)

De Ontvanger

Registratierelaas

eRegistration - Registratieformaliteit

Registratierelaas

Annex.-002278-ANTWERPEN3_AA

Bijlage aan akte van notaris Anne CARTUYVELS te Antwerpen van 01-02-2016, repertorium 002278

Blad(en): 7 Verzending(en): 0

Geregistreerd op het registratiekantoor
ANTWERPEN3-AA op acht maart tweeduizend-
zestien (08-03-2016)
Register 6 Boek 000 Blad 100 Vak 1299
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00)
De Ontvanger
VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE
De Notaris



[Handwritten signature in blue ink]

Aangehecht stuk aan akte notaris Anne Cartuyvels met n°

002278



H

Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Deken De Winterstraat 44-46

Deken De Winterstraat 44-46

2600 Berchem (Antwerpen)

: 0.829.519.452

Bank: BE56 6451 0540 5588 BIC: JVBABE22

Syndicus

Beveko BVBA

Fruithoflaan 79 B1

2600 Berchem

Tel.: 03/440.38.44

BIV: 506.331

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 22-12-2015

Ond. Nr. 0.829.519.452

Onze ref: 291

ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING

<i>deelnemer</i>	<i>straat</i>	<i>gemeente</i>	<i>aanwezig</i>	<i>gevolmachtigde</i>	<i>aandelen</i>
Ballon Ann	Elzenstraat 43	Hove	x		104
Boyard	Deken De Winterstraat 44 bus 3	Berchem (Antwerpen)	x		86
Compere - Van De Weygaert	Deken De Winterstraat 44	Berchem (Antwerpen)	x		138
De Pesseroey Etienne	Deken De Winterstraat 44 bus 1	Berchem (Antwerpen)	x		81
Douws - Schneyder	Hof van Mois 70	Wilrijk (Antwerpen)	x		87
Louf Rosy (p/a Mevr. Bodart Eveline)	Houvast 4	Hoogstraten	□		86
Massart Robert	Deken De Winterstraat 46 bus 1	Berchem (Antwerpen)	x		70
R. Massart	Deken De Winterstraat 46 bus 1	Berchem (Antwerpen)	x		103
Smolders Luc	Eugene Demolderlaan 19	Brussel (Schaarbeek)	□		70
Timmermans - Verschuren	Deken De Winterstraat 44 bus 4	Berchem (Antwerpen)	x		88
Vanthienen - Lens	Jan Van Puyenbroecklaan 57	Schoten	x		87
Onvoldoende aanwezigen. De stemming is niet rechtsgeldig.					
Aantal aanwezig	9	van totaal	11		
Aandelen aanwezig	774	van totaal	1000		

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr **Agendapunt**

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19 uur zijn er 9 van de 11 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 774/1.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

✓

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Depesseroey als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking en goedkeuring financiële situatie - afrekening + balans per 30/11/2015 - achterstallen + achterstallenprocedure - Juridische procedures - Evaluatie van de leveringscontracten

2.1 Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 30/11/2015

2.1.1 Balans

Eigenaars	6.066,63	
Reservekapitaal		19.173,70
Leveranciers		20.719,01
Afrondingsverschil		0,39
Wachtrekening HO	17,19	
Spaarrekening	33.024,61	
Zichtrekening	784,67	
	39.893,10	39.893,10

2.1.2 Afrekening

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totaal Factuurlijst: € 30.684.36

Uitzonderlijke kosten:

Cibor - € 689,81

Coördinatie statuten - € 574.75 (in opdracht van Padimi)

Renovatie Liften - € 26.076

De teruggave uit het reservefonds voor de liftrenovatiewerken, ten bedrag van € 26.076, werd verdeeld volgens de verdeelsleutel 4689311. Deze verdeelsleutel werd bekomen op basis van de effectieve betalingen, uitgevoerd door mede-eigenaars, voor de bijdrage aan het reservefonds tot 31.05.2014. Op de Algemene vergadering dd. 22.12.2014 werd goedkeuring bekomen voor wat betreft de afrekening en balans per 30.11.2014. Deze afrekening werd in samenwerking met syndicus en commissaris opgesteld daar er geen financiële overdracht bekomen werd bij voormalig syndicus Padimi.

De Algemene vergadering gaat akkoord met deze verdeelsleutel.

Tegensten: dhr. Massart

2.2 Achterstallen - Achterstallenprocedure

2.2.1 Achterstallen

Volgende achterstallen worden genoteerd :

Smolders - Periodiek voorschot december - €117,00

2.2.2 Achterstallenprocedure

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 10,00 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,00€) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor

verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.

- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- Indien een dossier overgemaakt wordt aan een Raadsman voor juridische invordering en de achterstallige mede-eigenaar alsnog overgaat tot integrale betaling alvorens een vonnis geveld wordt, zullen alle tussentijds gemaakte kosten (kosten advocaat, deurwaarderskosten,...) privaat aangerekend worden.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een pondsgewijze verdeling opgesteld op basis van de werkelijke kosten min aftrek van dit voorschot.

2.3 Juridische Procedures

Volgende juridische procedures zijn hangende : Nihil

2.4 Evaluatie leveringscontracten

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten. Inzake de leveranciers voor nutsvoorzieningen zal de syndicus in samenspraak met de commissaris verscheidene offertes opvragen. De Algemene vergadering verleent mandaat aan de commissaris ter toewijzing van de offertes.

2.5 Goedkeuring

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening en balans per 30.11.2015 zoals hierboven besproken goed.

De Aanpassing voor Dhr. Massart, omwisseling quotiënten, dient medio Januari verzonden worden.

Voor: 9/9

3 Kwijting Syndicus en Commissaris

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het administratieve beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische beheer tot op datum van de Vergadering.

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem kwijting aan de Commissaris der Rekeningen, dhr. Compère.

De Algemene Vergadering bedankt dhr. Compère uitvoerig voor zijn taak.

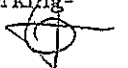
4 Verkiezing Commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :
Dhr. Compère.

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 beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van 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 er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking-



en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

5 Bespreking Liftrenovatiewerken

De liftrenovatie werken werden inmiddels beëindigd.

Eindfacturatie werd nog niet bekomen, van zodra voor beide liften een positieve keuring werd bekomen zal de eindfacturatie gebeuren. Financiering via het reservekapitaal.

De mede-eigenaars hebben geen verdere opmerking omtrent de uitvoering van de werken.

6 Bespreking en beslissing neutraliseren stookolietank nr. 44 + nr. 46

	Allclean	Gibor	Ijzerland
44 + 46			
Openen Tank	€75/uur	€ 1.797,00	€43,50/uur
Uithalen stenen	€100/uur		
Ledigen, reinigen	€ 690,00	€ 3.278,00	
Verwerking vloelbaar	€0,09/L	€98/TON	
Verwerking stenen	€0,18/KG	€94/TON	
Buiten gebruik stellen	€ 1.100,00	€ 400,00	€ 1.760,00
Afwerking bestrating en terrein		€ 1.150,00	
Vermoedelijk totaal	€ 4.974	€ 8.564	€ ???

Ijzerland: in regie: kraanuur, vrachtwagen, manuur, verwerking verontreinigde zand en stenen

De Algemene vergadering beslist unaniem de werken toe te wijzen aan All Clean.

Financiering via bijzondere opvraging - in samenspraak met commissaris - Verdeling kosten volgens quotiënten.

Voor: 9/9

7 Bespreking en beslissing renovatie terrassen - voorpanelen - betonrot

- Cfr. de beslissing van de algemene vergadering dd. 22.12.2014 werd een bijkomende offerte bekomen bij de firma Innovita Construct. De syndicus informeert de vergadering dat cfr. de basisakte, terrassen, behoudens waterdichting en betonstructuur privaatief zijn. Werken dienen wel uniform uitgevoerd te worden om het uitzicht van het gebouw te behouden.

Prijsofferte voor vernieuwen van bekleding balustrade terras + blindpanelen raam

- Plaatsing stelling of hoogtewerker
- Demonteren van bestaande panelen
- Plaatsen van nieuwe profielhouders voor plaatsing panelen ramen
- Reinigen van profielhouders terras
- Plaatsen van nieuwe Trespa panelen terras balustrade
- Plaatsen van Trespa raampanelen voorzien van isolatie
- Afkitwerk
- Afvoer stort

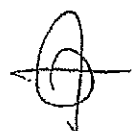
Totaalprijs per appartement op verdieping € 1.758,00 excl. B.T.W.

Totaalprijs per gelijkvloers appartement € 590,00 excl. B.T.W.

De Algemene vergadering beslist unaniem nog een bijkomende offerte op te vragen ter schilderen bij Eligancia.

De verkregen offerte zal ter goedkeuring verzonden worden naar de mede-eigenaars.

Voor: 9/9



Op vraag van mevr. Bodart (wettelijke vertegenwoordiger van eigenaar Louf – beiden niet aanwezig op de vergadering) bekwam de syndicus een bijkomende offerte van Innovita Construct voor behandeling van de vloerplaat terrassen achtergevel. De syndicus geeft aan dat dit de betonstructuur van het gebouw betreft en dus een gemeenschappelijke kost.

Prijsofferte voor herstellen voorzijde vloerplaat terrassen achter gevel

- Plaatsen stelling
- Verwijderen van bestaande verlaag d.m.v. diamantschuren
- Reinigen van te behandelen delen
- Herstellen waar nodig d.m.v. epoxy plamuur
- Herschilderen van te herstellen oppervlakten met epoxyverf
- Afbraak stelling
- Opkuis werf

Totaalprijs per appartement € 952,00 excl. B.T.W.

Indien alle appartementen op het zelfde tijdstip uitgevoerd worden:

Totaalprijs per appartement € 750,00 excl. B.T.W.

De Algemene vergadering beslist unaniem nazicht uit te voeren van het terras van Mevr. Louf en dhr. Smolders - achtergevel, aansluitend zullen er bijkomende offertes opgevraagd worden (Elegancia). De offertes zullen worden voorgelegd op volgende algemene vergadering.

Voor: 9/9

8 Bespreking aanpassing basisakte cfr. beslissing van de BAV dd.23.07.2015

Cfr. de beslissing van de algemene vergadering dd. 22.12.2014 werd een concept wijziging basisakte opgemaakt.

De Algemene vergadering gaat akkoord met het concept en bekrachtigd de eerder genomen beslissing om de syndicus en mevr. Douws mandaat te verlenen ter ondertekening van de akte. De totale kost bedraagt 650 euro (BTW inclusief)

Voor: 9/9

9 Bespreking en beslissing renovatie verwarmingsinstallatie

Een offerte werd bekomen bij de Firma Bit ter vernieuwing van de stookinstallaties, deze werd mee verzonden bij de uitnodiging van de algemene vergadering.

Totale kostprijs voor beide stookinstallaties: € 25.544 excl. btw

De Algemene vergadering wenst hier voorlopig niet op in te gaan.

Voor: 9/9

10 Bespreking en beslissing plaatsen stroomonderbreker per appartement

Bij nazicht van de elektrische installatie is gebleken dat niet ieder appartement een stroomonderbreker heeft. Dit is verplicht bij een verkoop. Deze kan ingebouwd worden in de zekeringkast (+/- kostprijs /appartement 190.00 €). De uitvoering hiervan is privaatief.

11 Bespreking en beslissing oprisssen inkomhal

Daar de inkomhal al ongeveer +/- 43 jaar oud is, en voorheen nog nooit werd opgefrist gaat de Algemene vergadering akkoord hiervoor een budget te voorzien van €2.200/inkom.

De syndicus vraagt hiervoor de nodige offertes op – incl. brievenbussen - nazicht parlofonie.

De offertes zullen worden voorgelegd op volgende Algemene vergadering.

Voor: 9/9

12 Bespreking en beslissing verkregen offerte dakisolatie

De syndicus geeft toelichting betreffende de vigerende wetgeving :
 Tegen 2020 moeten alle daken van zowel woningen als huurwoningen, die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn.
 Voor alle zelfstandige woningen (= studio, eengezinswoning of appartement) trad de nieuwe Vlaamse dakisolatienorm in werking op 1 januari 2015. De regeling geldt niet voor kamers.
 Als minimumnorm wordt een R-waarde voor dakisolatie (of zoldervloerisolatie) van 0,75 m²K/W genomen.
 Nieuwbouwwoningen (aangesloten op het elektriciteitsnet vanaf 1 januari 2006) die in orde zijn met de energieprestatie-eisen, voldoen al aan de dakisolatienorm.
 Wat als het dak de minimale isolatienorm niet haalt?
 Sinds 1 januari 2015 kent men bij een woningonderzoek strafpunten toe als de woning niet aan de dakisolatienorm voldoet. Tussen 2015 en 2020 krijgt de woning daarvoor een beperkt aantal strafpunten en krijgt de eigenaar de tijd om het dak te isoleren.
 Vanaf 1 januari 2020 worden 15 strafpunten toegekend als de woning bij een woningonderzoek niet aan de dakisolatienorm voldoet. Daardoor kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschikt verklaring door de burgemeester. Dat betekent dat de eigenaar werken zal moeten uitvoeren om de woning opnieuw conform te maken.
 In een appartementsgebouw krijgen alle appartementen evenveel strafpunten bij het ontbreken van dakisolatie, niet enkel de appartementen die onder het dak gelegen zijn.
 De dakisolatienorm is in theorie, net als alle andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschikt verklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) zijn niet van toepassing als de woning door de eigenaar zelf wordt bewoond

Naar aanleiding van de nieuwe Vlaamse dakisolatienorm werd offerte bekomen bij Dakwerken de Clerck. Deze offerte werd mee verzonden met de uitnodiging van huidige algemene vergadering.

Kostprijs: € 27.360 excl. btw

De Algemene vergadering beslist unaniem bijkomende offertes op te vragen en eveneens na te gaan of er al dan niet voldoende isolatie aanwezig is en dit opnieuw te agenderen op volgende Algemene vergadering.

13 Goedkeuring budget 12/2015 - 12/2016

De syndicus geeft toelichting omtrent de budgettering 12/2015 - 12/2016.

Gewone werkingskosten: € 30.250

Aangroei reservekapitaal: € 5.000 - opvraging per quotiënten.

			Totale jaarkost	Mnd gewone kost	Mnd reserve (afger)
Louf Rosy (p/a Mevr. Bodart Eveline)	GLVL R (DDW 46)	86	3.031,50	216,79	36,00
Compere - Van De Weygaert	GLVL M (DDW 44)	138	4.864,50	347,88	57,00
De Pesseroy Etienne	GLVL L (DDW 44)	81	2.855,25	204,19	34,00
Massart Robert	2de R (DDW 46)	70	2.467,50	176,46	29,00
Douws - Schneyder	2de R (DDW 44)	87	3.066,75	219,31	36,00
R. Massart	2de L (DDW 46)	103	3.630,75	259,65	43,00
Van thienen - Lens	2de L (DDW 44)	87	3.066,75	219,31	36,00
Smolders Luc	1ste R (DDW 46)	70	2.467,50	176,46	29,00
Timmermans - Verschuren	1ste R (DDW 44)	88	3.102,00	221,83	37,00
Ballon	1ste L (DDW 46)	104	3.666,00	262,17	43,00
Boyart	1ste L (DDW 44)	86	3.031,50	216,79	36,00
		1000	35.250,00	2.520,83	416,00

De Algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaand budget. Het bedrag voor het reservekapitaal dient rechtstreeks op de spaarrekening gestort te worden. De syndicus stuurt eenmalig een betaalverzoek (met afronding), nadien dienen betalingen maandelijks voor de 10^{de} van de maand gestort te zijn.



Voor het boekjaar 2015/2016 dient de verdeling van het water als volgt aangepast te worden

kavel	aantal
GLVL R (DDW 46)	1
GLVL M (DDW 44)	1
GLVL L (DDW 44)	2
2de R (DDW 46)	1
2de R (DDW 44)	1
2de L (DDW 46)	1
2de L (DDW 44)	2
1ste R (DDW 46)	1
1ste R (DDW 44)	2
1ste L (DDW 46)	2
1ste L (DDW 44)	1
Totaal	15

De Algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.

14 Allerlei

- Het verbruik elektriciteit nr 46 na te kijken
- De buitenschakelaar verlichting nr 46 dient verplaatst te worden
- Het app. van mevr. Louf dient aarding te voorzien

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam

Handtekening

De Personeel Et.
22 dec 2015

Wouter Ann

