

Greg Coprimmo

Van: Greg Coprimmo
Verzonden: donderdag 2 juli 2026 22:12
Aan: Greg Coprimmo
Onderwerp: FW: Info syndicus particulier
Bijlagen: Verslag VME Ringlaan 28 - 2026 - signed.pdf; Verslag VME Ringlaan 28 - 2025.pdf; Verslag VME Ringlaan 28 - 2025.pdf

Beste Greg,

Hierbij antwoord op onderstaande vragen.

Welke bedragen worden er per kwartaal of per maand opgevraagd m.b.t. het werkkapitaal en het reservefonds. Aansluitend: Wat zijn de exacte kosten per maand?

Ik betaal 100 euro per maand (verwarming, werkkapitaal, reservefonds, verzekeringen, ...). Vorig jaar heb ik op het einde van het jaar 503,37 euro teruggekregen.

Wat is het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen?

Geen

De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten?

Er is geen oproeping tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal.

Zijn er hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom? Zo ja, graag een overzicht hiervan. Zo nee, graag melding dat er geen dergelijke procedures hangende zijn.

Er zijn geen gerechtelijke procedures.

Status buitengevels, dak, CV (indien collectief), lift, terrassen: werden er recent herstellingswerken uitgevoerd en zoja, in welk jaartal hebben de werken plaatsgevonden.

Verwarming: centrale verwarming op gas met hoogrendementsketel. Verwarmingsketel wordt om de 2 jaar onderhouden en gekeurd. Elke verwarming heeft een calorimeter waardoor je enkel betaalt wanneer je verwarmt. De gemeenschappelijke delen worden niet verwarmd.

Het dak werd vervangen in maart 2021.

Geen lift aanwezig.

Geen terrassen op de verdiepingen aanwezig.

De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

Zie bijlage.

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

Zie recentste verslag AV.

Zoals besproken zijn Arnaud (in CC) en ik de overdracht van de VME administratief aan het regelen.

Laat me gerust weten indien u nog informatie nodig hebt.

Vriendelijke groeten,
Julien

From: Coprimmo - Gregorey Verhoeven <greg@coprimmo.be>
Sent: Thursday, 2 July 2026 15:06
To:
Subject: Info syndicus particulier



Geachte,

In uw hoedanigheid van syndicus van het onderstaande gebouw sturen wij u deze mail:

Betreffende het

appartement op de RINGLAAN 28/3 - 3eV BERCHEM

De informatieplicht bij de verkoop van appartementen verplicht ons als makelaar u volgende wettelijk vastgestelde vragen te stellen. Is het mogelijk om ons zo spoedig mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen (Indien bepaalde vragen niet van toepassing zijn hoeft u deze niet te beantwoorden) :

1. Welke bedragen worden er per kwartaal of per maand opgevraagd m.b.t. het werkkapitaal en het reservefonds. Aansluitend: Wat zijn de exacte kosten per maand?
2. Wat is het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen?
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten?
4. Zijn er hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom? Zo ja, graag een overzicht hiervan. Zo nee, graag melding dat er geen dergelijke procedures hangende zijn.
5. Status buitengevels, dak, CV (indien collectief), lift, terrassen: werden er recent herstellingswerken uitgevoerd en zoja, in welk jaartal hebben de werken plaatsgevonden

Gelieve ons tevens volgende te willen bezorgen:

- De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.
- Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Bij voorbaat dank voor uw snelle reactie.

Met vriendelijke groeten,

Gregorey Verhoeven

GSM: 0485 57 32 54

greg@coprimmo.be

Coprimmo bv

Fruithoflaan 1A - 2600 Berchem

Kapellestraat 73 - 2630 Aartselaar

Mechelsesteenweg 97 - 2018 Antwerpen

Antwerpsesteenweg 11A - 2550 Kontich

Antwerpsestraat 75 - 2640 Mortsel

T: 03/449.49.77

info@coprimmo.be

www.coprimmo.be

Met 5 kantoren in Antwerpen & de zuidrand bieden we een persoonlijke aanpak én een vaste contactpersoon in uw regio.



www.coprimmo.be



info@coprimmo.be



03 449 49 77

5 kantoren
in de zuidrand
van Antwerpen

Hoofdkantoor
Fruithoflaan 1a
2600 Berchem

Bijkantoren te
Aartselaar, Kontich,
Mortsel en Antwerpen

Verslag VME Ringlaan 28

Aanwezig met stemrecht: Chloë D., An V., Julien H.

Aanwezig zonder stemrecht: Bruno V., Arnaud JDV.

Afwezig: /

Datum: 10 februari 2025

Locatie: Ringlaan 28, 2600 Berchem

Voorzitter: Bruno V.

Secretaris: Julien H.

Uitnodiging en agenda uitgestuurd op 27 januari 2025

Verslag vergadering

Start vergadering 19u35

1. Goedkeuring agenda
 - Agenda unaniem goedgekeurd.
2. Vaststelling van de aanwezigen
 - 100% van de stemgerechtigden zijn aanwezig.
3. Benoeming van een voorzitter en secretaris van de Vergadering
 - De vergadering benoemt Bruno V. als voorzitter en Julien H. als secretaris.
4. Resultaten 2024
 - Kosten sterk afwijkend van het budget door onvoorziene investeringen (parlofoon), administratie (EPC en verandering syndicus) en verhoogde gasprijzen Engie.
 - Bruno stuurt verbruik gas door zodat Julien de marktprijzen kan vergelijken.
 - Julien vraagt uitleg bij 'verbruikskosten' KBC rekening bij overdragen bankrekeningen.
 - An stuurt EPC verslag gemeenschappelijke delen door naar Julien en Chloë.
 - Bruno en An hebben geld voorgeschooten tijdens het jaar. Zie verder.
 - Slechts 11 provisies betaald per persoon in 2024 en provisie bedrag is verlaagd in de loop van het jaar (details: zie verslag VME begin 2024).
5. Budget 2025
 - Aanpassing provisies: zie verder.
 - Voorschot Engie te verhogen naar 203 euro per maand – Bruno
 - Onderhoud ketel is voorzien bij diversen

- Budget is negatief – we rekenen op een verlaging van de gaskosten door verlaagd verbruik in de tweede helft van 2024, iedereen is akkoord dat, indien er onverwachte investeringen aan het gebouw zijn, het mogelijk is dat er bijgelegd dient te worden tijdens het jaar aangezien de reserve beperkt is, de energieprijzen worden om de 3 maand geëvalueerd.
6. Bijkomende investeringen in/aan het gebouw
- Er worden geen bijkomende investeringen gepland aan het gebouw voor 2025.
7. Vaststelling van de nieuwe provisies
- Provisies van Julien en Chloë stijgen vanaf maart naar 100,00 EUR per maand. Provisie van An stijgt vanaf maart naar 170,37 EUR per maand.
8. Herrekening van de Calorimeters
- Akkoord met berekeningen.
 - An dient 459,83 EUR bij te betalen aan de VME.
 - Chloë ontvangt 16,95 EUR terug van de VME.
 - Julien ontvangt 442,89 EUR terug van de VME
9. Terugbetaling voorschotten gegeven door BV & An
- Julien betaalt 140,40 EUR + 38,85 EUR aan de VME
 - Chloë betaalt 140,40 EUR + 38,85 EUR aan de VME
 - An betaalt 239,20 EUR aan de VME en krijgt 77,70 EUR terug van de VME
10. Bodemsanering tuin
- Start werken voorzien ten vroegste eind 2025.
 - Alle communicatie werd gestuurd via de VME mailbox.
11. Goedkeuring en kwijting
- Unaniem goedkeuring en kwijting.
12. Nieuwe syndicus en administratie te voldoen
- An geeft ontslag als syndicus op de dag van haar verhuis, Julien zal haar taak als syndicus overnemen.
 - Vergadering unaniem akkoord.
 - Julien, Bruno en An dragen alles over in de volgende maanden.
13. Andere
- Julien koopt rookmelder aan voor kelder.
 - An vraagt details brandpolis aan bij verzekeraar – moeten brandblussers jaarlijks nagekeken worden of niet.

Einde vergadering 20u30

Bijlagen

1. 33782 Ringlaan 28 Globale staat 2023-2024
2. 33782 Ringlaan 28 Individuele staten 2023-2024
3. Calorieafrekening 2025
4. export_BE91736060936676_20250125_1001
5. VMERinglaan28 Kost 2024 budget 2025

Voor akkoord ondertekenen,

AN VALKENIERS
Bewoner / syndicus

CHLOE DIERCKX
Bewoner

JULIEN HALSBERGHE
Bewoner / secretaris

BRUNO VALKENIERS
Voorzitter

Verslag Algemene vergadering VME Ringlaan 28

Aanwezig met stemrecht: Chloë, Arnaud, Julien

Afwezig: /

Datum: 08/02/2026

Locatie: Ringlaan 28, 2600 Berchem

Voorzitter: Julien

Secretaris: Julien

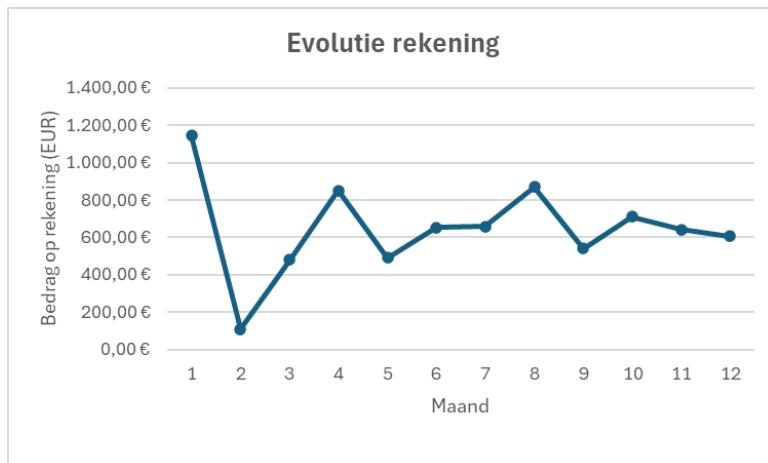
Uitnodiging en agenda uitgestuurd op 18 januari 2026

Verslag vergadering

Start vergadering 19u30

1. Goedkeuring agenda
 - Agenda unaniem goedgekeurd.
2. Vaststelling van de aanwezigen
 - 100% van de stemgerechtigden zijn aanwezig.
3. Benoeming van een voorzitter en secretaris van de Vergadering
 - De vergadering benoemt Julien als voorzitter en secretaris.
4. Resultaten 2025
 - Dankzij een verhoging van de provisies en een éénmalige bijstorting door gebrek aan cash op de rekening is het resultaat beter dan verwacht.
 - Stand van de rekening
 - i. 31/12/2025 = 569,28 EUR
 - ii. 18/01/2026 = 888.26 EUR

	Totaal Budget	Actual	
INKOMSTEN			
Provisie Chloë	1.080,00 €	1.180,00 €	Verhoging provisie
Provisie Julien	1.080,00 €	1.180,00 €	Verhoging provisie
Provisie Arnaud	1.839,60 €	2.010,30 €	Verhoging provisie
Afrekening provisie (+)	- €	459,83 €	
Andere inkomsten	- €	1.740,14 €	Voorschot Bruno/Ann + cashflow negatief
Totaal	3.999,60 €	6.570,27 €	
UITGAVEN			
Verzekering gebouw	-760,00 €	- 772,43 €	
Verzekering syndicus	-300,00 €	- €	
Verzekering rechtsbijstand	-130,00 €	- 138,00 €	
Aanpassing syndicus	-115,00 €	- 109,00 €	
Bankkosten	-335,00 €	- 325,00 €	
Elektriciteit en gas	-3.000,00 €	- 3.956,78 €	
SMP Technologies	-340,00 €	- 338,64 €	
Brandveiligheid	0,00 €	- 292,85 €	Keuring brandblussers + corrigerende maatregelen
Ketelonderhoud	0,00 €	- 8,10 €	Stopzetten contract via Engie
Afrekening provisie (-)	0,00 €	- 459,84 €	
Andere uitgaven	-200,00 €	- 597,70 €	Voorschot Bruno/Ann
Totaal	-5.180,00 €	-6.998,34 €	
Verschil	-1.180,40 €	-428,07 €	



5. Budget 2026

- Verwarming:
 - i. 8% verlaagde gasverbruik in 2025 tegenover 2024
 - ii. Beter contract met Luminus tgv Engie
 - iii. Aanpassing verwarmingsschema
 - Zomerstand tijdens de zomer
 - Winter: verwarming afhankelijk van de temperatuur
 - Verwarming van 6u tot en met 23u
 - iv. Ketelonderhoud elke 2 jaar
- Aanpassing syndicus behouden – Julien verlaat gebouw rond mei/juni

	BUDGET	ACTUAL	OPMERKING
INKOMSTEN			
Provisie Chloë	1.200,00 €		Behouden provisie op 100€ per maand
Provisie Julien	1.200,00 €		Behouden provisie op 100€ per maand
Provisie Arnaud	2.044,44 €		Behouden provisie op 170,37€ per maand
Afrekening provisie (+)	- €		
Andere inkomsten	- €		
Totaal	4.444,44 €	- €	
UITGAVEN			
Verzekering gebouw	- 780,00 €		
Verzekering rechtsbijstand	- 140,00 €		
Aanpassing syndicus	- 110,00 €		
Bankkosten	- 325,00 €		
Elektriciteit en gas	- 2.400,00 €		Gebaseerd op huidige afrekening
SMP Technologies	- 340,00 €		
Brandveiligheid	- 180,00 €		1 x nazicht brandblussers
Ketelonderhoud	- €		om de twee jaar, uitgevoerd in 2025
Afrekening provisie (-)	- €		
Andere uitgaven	- 100,00 €		
Totaal	- 4.375,00 €	- €	
Verschil	69,44 €	- €	

6. Bijkomende investeringen in/aan het gebouw

- Geen bijkomende dringende investeringen vereist op dit moment.
- Geen cash opbouw nodig voor lange termijn investering.
- Mogelijks vervanging timer van de bel (30 – 50 EUR).
- Vervangen lamp kelder - **Julien**

7. Herrekening van de Calorimeters

- **Arnaud** / Ann dienen 136,36 EUR te betalen aan de VME
 - i. Verbruik Arnaud is 19,87% van het totaal met Ann
 - ii. Julien stuurt details mee
- **Chloë** dient 367,01 EUR te betalen aan de VME
- **Julien** ontvangt 503,37 EUR van de VME
 - i. Julien was niet aanwezig tijdens de maanden jan – februari/2025

Totale kost gas	2.724,30 €
Totale kost SMP	338,64 €

	Verbruik WE	Verbruik WE	Te betalen gas	Aandeel gebouw	Betaald via provisie	Verrekening
Ann + Arnaud	7190	51%	1.402,73 €	46%	1.253,18 €	- 149,55 €
Chloë	5572	40%	1.087,07 €	27%	735,56 €	- 351,51 €
Julien	1202	9%	234,50 €	27%	735,56 €	501,06 €

	Aandeel SMP	Aandeel SMP	Te betalen SMP	Aandeel gebouw	Betaald via provisie	Verrekening
Ann + Arnaud	8	42%	142,59 €	46%	155,77 €	13,19 €
Chloë	6	32%	106,94 €	27%	91,43 €	- 15,51 €
Julien	5	26%	89,12 €	27%	91,43 €	2,32 €

Ann + Arnaud	- 136,36 €
Chloë	- 367,01 €
Julien	503,37 €

Maand	Engie	Luminus
Jan	404,03 €	- €
Feb	207,10 €	- €
Mar	207,10 €	- €
Apr	207,10 €	- €
May	207,10 €	- €
Jun	207,10 €	- €
Jul	108,10 €	- €
Aug + afrekening	592,90 €	101,00 €
Sept	- €	101,00 €
Oct	- €	101,00 €
Nov	- €	101,00 €
Dec	- €	199,00 €
Jan (afrekening)	- €	19,23 €

8. Bodemsanering tuin

- VME heeft GO gegeven voor sanering tuin op kosten van de vervuiler. Alles dient ook hersteld te worden in oorspronkelijke staat.
- De buur (links van ons) doet moeilijk over het bodemsanerings proces. Het dossier wordt de komende dagen doorgestuurd aan Ovam. Zij moeten het dossier goedkeuren. Zodra planning bekend is van Antea (de bodemsdeskundige) dan word ik terug gecontacteerd.

9. Goedkeuring van Huishoudelijk reglement

- Officieel verplicht document.
- Goedgekeurd – zie bijlage

10. Goedkeuring en kwijting

- Unaniem goedkeuring en kwijting.

11. Nieuwe syndicus

- Nieuwe syndicus vanaf 01 mei 2026
- **Arnaud** neemt over.

12. Andere

- Afval in kelder: **Julien** haalt weg wanneer hij naar containerpark gaat – Arnaud helpt.

Einde vergadering 20u10

Voor akkoord ondertekenen,

Julien
Halsberghe
(Signature)



Digitally signed
by Julien
Halsberghe
(Signature)
Date: 2026.02.09
09:38:04 +01'00'

JULIEN HALSBERGHE
Bewoner / Syndicus

BIJLAGE 1 – goedgekeurde huishoudelijk reglement

Huishoudelijk Reglement

Ringlaan 28
2600 Berchem

1. Inleiding

Dit huishoudelijk reglement bevat de praktische leef- en gebruiksregels voor alle bewoners en mede-eigenaars van het appartementsgebouw. Het reglement beoogt het bevorderen van orde, veiligheid, rust en een aangename samenwoonomgeving. Elke bewoner wordt geacht dit reglement te kennen en na te leven.

2. Gemeenschappelijke Delen

2.1 Gebruik

- Gemeenschappelijke delen (traphal, gangen, inkom, kelder) worden door iedereen met respect gebruikt.
- Het plaatsen van persoonlijke voorwerpen (kinderwagens, schoenen, vuilniszakken, meubels, ...) in gangen of traphallen is niet toegestaan. Met uitzondering van fietsen beneden in de inkom.

2.2 Schoonmaak

- Elke bewoner is verantwoordelijk voor het schoonmaken van de gang en trappenhal op zijn/haar verdieping, inclusief de trap tot aan de verdieping eronder.
- De gang op het gelijkvloers wordt beurtelings schoongemaakt door alle bewoners.
- Kosten gelinkt aan het schoonmaken van gemeenschappelijke delen kunnen niet worden verhaald op de VME.
- Bewoners dienen vuil, schade of incidenten onmiddellijk te melden aan de syndicus.

2.3 Schade

- Schade aan gemeenschappelijke delen moet onmiddellijk gemeld worden.
- De kosten voor herstelling worden verhaald op de verantwoordelijke indien deze kan worden aangetoond.

3. Uitzicht van het gebouw

- Het is verboden om zijn was, dekens, spandoeken, reclame e.d. voor, aan of op ramen en muren te plaatsen.
- Wijzigingen aan de deuren en ramen zijn slechts toegestaan na akkoord op een Algemene Vergadering.
- Nummer en naamplaatjes mogen slechts aangebracht worden op de bel, brievenbussen en deuren mits het model werd goedgekeurd door de Algemene vergadering.
- In geen geval mogen er (schotel)antennes en hun toebehoren geplaatst worden op de buitengevels en de daken.

4. Rust & Geluid

- Stilte-uren gelden tussen **22:00 en 07:00** op weekdays en tussen **23:00 en 08:00** in het weekend.
- Tijdens deze periodes worden luide activiteiten (muziek, boren, feestjes, verhuizen, ...) verboden.

5. Afvalbeheer

- Afval wordt correct gesorteerd volgens de gemeentelijke richtlijnen.
- Vuilniszakken worden enkel buiten geplaatst op de **toegelaten tijdstippen**.
- Het achterlaten van afval in gemeenschappelijke delen is verboden.
- Grofvuil mag niet worden achtergelaten in de kelder of andere gemeenschappelijke ruimtes.

6. Calorimeters

- Indien een eigenaar of bewoner het slecht functioneren van of schade aan de meters vaststelt dan dient de bewoner de syndicus hiervan onmiddellijk op de hoogte te brengen.

7. Huisdieren

- Huisdieren zijn toegelaten.
- Huisdieren mogen geen hinder veroorzaken (geluidshinder, geurhinder, agressie).
- De eigenaar van het dier is verantwoordelijk voor het verwijderen van uitwerpselen in en rond het gebouw.

8. Fietsen en Kinderwagens

- Fietsen worden uitsluitend geplaatst in de inkomgang.
- Kinderwagens worden niet in traphallen of gangen geplaatst.

9. Renovaties & Werken in Privatieve Delen

- Elke bewoner dient de algemene vergadering ten minste **7 dagen vooraf** te informeren wanneer werken worden uitgevoerd die hinder kunnen veroorzaken.
- Werken die lawaai veroorzaken mogen enkel plaatsvinden tussen **08:00 en 18:00**, niet op zon- en feestdagen.
- Gemeenschappelijke delen moeten na de werken schoon worden achtergelaten.

10. Veiligheid

10.1 Brandveiligheid

- Rookmelders in appartementen moeten operationeel blijven.
- Vluchtwegen dienen te allen tijde vrij te blijven.
- Het gebruik van gasflessen in kelder- of binnenruimtes is verboden.

10.2 Deuren & Toegang

- De inkomdeur moet steeds gesloten worden om ongewenste toegang te vermijden.

11. Brievenbussen & Communicatie

- Bewoners dienen regelmatig hun brievenbus te legen.
- Officiële communicatie van de syndicus gebeurt via e-mail of schriftelijk.

12. Verhuur & Gebruik van Appartementen

- Verhuur voor korte periodes (minder dan 3 maand, zoals bijvoorbeeld via Airbnb) is verboden tenzij expliciet toegelaten door de algemene vergadering voor een bepaalde periode. Onderverhuur voor lange periodes is verboden.
- De eigenaar blijft verantwoordelijk voor het gedrag van huurders.
- Eventuele huurders worden geacht dit reglement te kennen en na te leven.

13. Sancties

- Overtredingen van dit reglement kunnen aanleiding geven tot waar-schuwingen.
- Bij herhaaldelijke inbreuken kan de syndicus de zaak voorleggen aan de algemene vergadering.

14. Slotbepalingen

- Dit reglement treedt in werking na goedkeuring door de algemene vergadering.
- Wijzigingen gebeuren volgens de wettelijke regels en de procedure bepaald in het reglement van mede-eigendom.

Goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering op 08/02/2026

BIJLAGE 2 – verbruik calorimeters

Gebruiker		Beschrijving	Aandeel Omschrijving
000 000 01V 000 Ringlaan VALKENIERS AN Periode: 16.12.24 - 05.06.25	28, 1V en glv	individueel verbruik verbruik volgens meters opname kosten SPM In totaal	5761,0 WE 3,8 aandeel
000 000 01V 002 Ringlaan Janssens de Varebeke Arnaud Periode: 06.06.25 - 15.12.25	28, 1V en glv	individueel verbruik verbruik volgens meters opname kosten SPM In totaal	1429,0 WE 4,2 aandeel
000 000 02V 000 Ringlaan LAMBRECHTS GEOFFREY Periode: 16.12.24 - 15.12.25	28, 2V	individueel verbruik verbruik volgens meters opname kosten SPM In totaal	5572,0 WE 6,0 aandeel
000 000 03V 002 Ringlaan HALSBERGHE Julien Periode: 16.12.24 - 15.12.25	28, 3V	individueel verbruik verbruik volgens meters opname kosten SPM In totaal	1202,0 WE 5,0 aandeel
000 000 0GV 000 Ringlaan VALKENIERS AN Periode: 16.12.24 - 05.06.25	28, GV	individueel verbruik verbruik volgens meters opname kosten SPM In totaal	,0 WE ,0 aandeel
000 000 0GV 002 Ringlaan Janssens de Varebeke Arnaud Periode: 06.06.25 - 15.12.25	28, GV	individueel verbruik verbruik volgens meters opname kosten SPM In totaal	,0 WE ,0 aandeel