

Onze Ref.: REGENTVI/2026/03908
Datum: 14/08/2026
Dossier:

Coprimmo
Fruithoflaan 1A
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
België

Klant: Res. Regent VI
de Roest d'Alkemadelaan 2-4
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
Kavel(s): DVH

Betreft: REGENTVI - verkoop Van Campfort Patrick-De Schepper - uw ref.: uw mail dd 12.08.2026

Geachte,

Als antwoord op uw schrijven dd. **12/08/2026** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

Gelieve direct na verlijden akte ons de benodigde gegevens door te mailen alsook het email adres van de koper!

Deel 1: inlichtingen in het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel (art. 3.94, § 1 B.W.)

- Het bedrag van het reservekapitaal: 139,97 euro per kwartaal
- Het bedrag van de provisie: 563,04 euro per kwartaal
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: 95 euro
- Het aandeel in het reservefonds: 1.563,69 euro
- In te houden: **Gelieve 763, 27 € in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €433,27 & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE34 0018 2820 6890**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: 0 €. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: N.V.T.
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: N.V.T.

Gelieve bij ondertekening van de authentieke akte erop toe te willen zien dat de door overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht worden afgehouden (art. 3.94, §1 B.W.).

- De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 14/08/2026 heeft besloten:
- Overzicht van hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom: **zie notulen laatste AV onder punt Achterstallige betalingen en juridische procedures**
- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar treft u aan in bijlage.
- Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars treft u aan in bijlage.

Deel 2: inlichtingen in het kader van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsoverdracht van een kavel (art. 3.94, §2 B.W.)

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 14/08/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 14/08/2026 alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor 14/08/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 14/08/2026 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Deel 3: Bodemdecreet (art. 6. Decreet bodemsanering en bodembescherming) en post interventie dossier (PID)

- Vestiging van of uitvoering van activiteit die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken: /
- Aanwezigheid stookolietank >20000 liter: [...NVT.....] / bodemonderzoek: [.....] **verwarming is gemeenschappelijk**
- Voor werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2001 waarvoor het opstellen van een PID verplicht is, is het PID beschikbaar op kantoor.

Deel 4: inlichtingen aan de syndicus in uitvoering van art. 3.94 B.W.

Overeenkomstig de hieronder vermelde paragrafen van art. 577-11 van het Burgerlijk Wetboek verzoek ik u mij vriendelijk de volgende inlichtingen te willen verstrekken:

- De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in art. 3.94§, 1° tem 4° vermelde schulden draagt;
 - De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen
 - De datum van verlijden van de akte
 - Eventueel andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld
- De identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.
- Gelieve in de koopakte te willen opnemen dat het verstrekken van de gevraagde inlichtingen voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke kost die niet is inbegrepen in de beheersvergoeding. Dit wordt de verkoper aangerekend onder de rubriek "private kosten", en dit voor een bedrag van €433,27
- **Gelieve tenslotte de verkoper in te lichten dat er bij de definitieve afrekening nog kosten kunnen volgen die hem ten laste kunnen vallen, zoals vb. n.a.v. de afrekening van de verwarming. De definitieve verrekening van de kosten tussen de koper en verkoper gebeurt volgens het principe 'pro rata temporis'.**

In de hoop u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik inmiddels met de meeste hoogachting,

Ryckaert Mariska
Parte Antwerpen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Regent VI, de Roest d'Alkemadelaan 2-4, KBO 0850.427.407, gehouden op 10/03/2026 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking, dan wel schriftelijk voor de punten vermeld op de stemlijsten waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 2.592,00/4.022,00 - 64,99 %

Eigenaars: 85/137 - 62,04 %

Eigenaars Luba Pak en Lyubov Pak verlaten de vergadering en verlenen volmacht aan mevrouw De Hasque.

De heer Van Goethem verleent zelf volmacht voor zijn kavel 2G die verkocht zal worden in mei aan de heer Jeffrey Thijs, en blijft tevens aanwezig als volmachtdrager voor 2 andere eigenaars.

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (4.022,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar mevrouw Brouns. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming: unaniem akkoord

03. Presentatie Morgenbouwers (team Masterplanstudie)

Op de AV van 2025 was er een akkoord om een Renovatie Masterplan studie uit te voeren. De plannen werden i.s.m. de raad uitgevoerd door:

- Dubo Limburg: juli 2025: Conditiestaatmeting
- Dialoog: september 2025: Renovatiemasterplan op basis van conditie Team Morgenbouwers:
- Presentatie aan syndicus en RME van uitgewerkt Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en Instandhoudingsplan 2025-2050, 1 december 2025

Het team van Morgenbouwers geeft de nodige toelichting bij de Masterplanstudie en de investeringsprojecten die de VME op middellange en lange termijn zou kunnen overwegen en licht tevens toe welke financieringsmogelijkheden er momenteel zouden zijn voor renovatieprojecten op korte termijn.

De belangrijkste projecten die de VME in overweging zou kunnen nemen op korte of middellange termijn komen verder specifiek terug op de agenda ter stemming.

De bijhorende presentatie en documentatie wordt via het portaal van de syndicus nog doorgezonden ter kennisgeving aan alle eigenaars.

Het spreekt voor zich dat de voorgestelde investeringen gespreid in de tijd pas verder voorbereid zullen worden voor zover een meerderheid van de eigenaars dit effectief wenst.

04. Financieel

04.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Kostenanalyse gedekt door de opvraging van € 360.000 aan provisies:

- De jaarlijkse werkingskosten bedroegen € 239.315.
- De energiekosten (gas en elektriciteit) waren € 92.755.

- De éénmalige onvoorziene kosten bedroegen € 37.116.

Dit brengt de totale uitgaven voor 2025 op **€ 369.186**.

Van het beschikbare reservefonds van € 334.409 werd € 75.163 opgenomen:

Boomverzorging	€ 6.322
Voorstudie fietsenberging	€ 605
Herstelling Remeha Ketel	€ 5.629
Weersafhankelijke regeling stookketel	€ 12.242
Herstelling terrassen	€ 734
Masterplan studie	€ 1.486
Regularisatie Appartementen	€ 14.090
Renovatiewerken liften	€ 4.611
Verfraaiing liften	€ 6.153
Studiekosten Zijgevels	€ 6.522
Bijkomende afwerking gevelwerken	€ 16.769

Het resterende beschikbare saldo voor 2025 bedraagt hiermee **€ 259.246**.

Bijzondere opmerkingen:

De volledige lijst van éénmalige onvoorziene kosten is ter inzage beschikbaar op het portaal van de syndicus.

04.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) bracht verslag uit van de uitgevoerde controle en excuseert zich voor deze vergadering. Het verslag en bijlagen zijn beschikbaar op het portaal van de syndicus.

Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening.

04.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (4.022,00)

Stemming: unaniem akkoord

04.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (4.022,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe:

De totale jaarlijkse werkingskosten bedroegen € 369.186.

Huidige provisie ter beschikking: € 360.000 per jaar (en kwartaalbijdrage lening € 13.764,39).

Dit is niet voldoende voor de verwachte kosten in 2026. Voorstel nieuwe provisies: het bedrag verhogen naar 380.000€ per jaar, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

1ste kwartaal: €93.000 (reeds opgevraagd) vds 1.01

2de kwartaal: €94.000 (vds 1.01)

3de kwartaal: €79.000 (vds 1.11 zonder garages)

4de kwartaal: €114.000 (vds 1.11 zonder garages)

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Stemming: unaniem akkoord

04.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (4.022,00)

Permanent werkkapitaal van 20.000 € bestaat. Dit is voldoende voor zover voldoende buffer (+/- 40.000 €) in de provisies voorzien wordt en dient als dat het geval is, niet te worden aangepast.

Gezien er onvoldoende liquiditeit zou kunnen zijn wanneer er een grote(re), onvoorziene uitgave(n) moet gedaan worden, bedraagt deze buffer idealiter minstens twee of eventueel drie maanden voorschotten. Het werkkapitaal zou dan minstens 60.000 € mogen bedragen.

Geen stemming.

Eventueel kan in de toekomst nog overwogen worden werkkapitaal uit te breiden via het reservefonds. Dit wordt verder besproken met de Raad en zal volgend jaar hernomen worden met concreet voorstel.

04.06. Reservefonds (1/2 + 1) (4.022,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 252.403,95 (1.0) en € 6.841,66 (1.01). Hiervan worden werken besproken onder punt 7 en/of 8 mogelijk gefinancierd. Gezien de conciërgewoning geprivatiseerd en verkocht werd in boekjaar 2024 worden sindsdien nieuw besliste investeringen met financiering van het reservefonds 1.0 jaarlijks gecompenseerd in de afrekening van de eigenaar van appartement H.O.1 (voormalige conciërgewoning).

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen, 5 % bedraagt op basis van het laatste boekjaar +/- € 18.500.

Om het reservefonds op peil te houden - hieronder wordt voorgesteld een aantal werken/kosten via het reservefonds te financieren - wordt voorgesteld om voor het reservefonds in verdeelsleutel 1.01 te sparen in 4 termijnen als volgt:

- Kwartaal 1: 11.111,00€ (reeds opgevraagd)
- Kwartaal 2: 29.630,00€
- Kwartaal 3: 29.630,00€
- Kwartaal 4: 29.630,00€

Resultaat stemming punt 04.06: Voor

Voor: 2.588,00/2.614,00 aandelen - 99,01 %
Tegen: 26,00/2.614,00 aandelen - 0,99 %
Namen tegen: Joris Nicole

04.06.01. Onvoorziene renovatiewerken in 2025 via reservefonds (1/2 + 1) (4.022,00)

Tijdens het boekjaar 2025 deden zich enkele onverwachte maar noodzakelijke werken voor die in overleg met Raad en commissaris van het reservefonds werden betaald om de begroting in evenwicht te houden.

Het gaat om volgende kosten:

- bijkomende afwerking van raamstructuren bij de gevelwerken: ongeveer **€ 16.769**
- herstelling van een **Remeha-ketel**: ongeveer **€ 5.629**
- vervanging van de oude **Johnson-sturing van de centrale verwarming** door een **Siemens Synco 7000-regeling**: ongeveer **€ 12.242**

Deze kosten worden voorgesteld om te financieren via het reservefonds.

Stemming: unaniem akkoord

04.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures () (4.022,00)

Er zijn procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars, nl. eigenaar Condic. Dossier is handen van Meester Van Dyck. Openstaande saldo op heden bedraagt € 4.619,82.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € eerste rappel, 30 € voor 2e rappel en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend

in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ... worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

05. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (4.022,00)

Stemming: unaniem akkoord

06. Verkiezingen en mandaten

06.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (4.022,00)

De Raad bracht jaarverlag uit over de samenwerking met de syndicus en vermeldt het volgende:

Het contract syndicus is jaarlijks te hernieuwen.

☐

Voor 2026 werd een uitgebreid algemeen Contractvoorstel Parte ontvangen.

☐ *Gezien de belangrijke nieuwe inlassing coördinatievergoeding bij grote werken, verzocht de raad om toelichting van de tarieven.*

Daarop volgde de belofte dat Regent VI een aangepaste regeling krijgt met het oog op de grote werken en de geraamde uitvoeringen Masterplan 2050.

☐ *Deze beslissing dient nog bevestigd te worden als addendum aan het voorstel of in een aangepast contract Solvio 2026.*

Contract en mandaat syndicus kunnen onder voorwaarde van die bevestiging worden verlengd.

De syndicus licht het contract versie 2026 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal. De coördinatievergoeding blijft in het contract staan, doch zal niet worden toegepast als de opvolging van werken grotendeels in house of via architect gebeurd, doch blijft wel in het contract staan mocht dat niet het geval zijn in de toekomst. Opvolging van administratie die komt kijken bij omvangrijke of minder omvangrijke werken wordt dan wel in regie aangerekend zoals het contract 2025 reeds voorzag.

Als syndicus wordt, overeenkomstig de modaliteiten zoals opgenomen in de syndicusovereenkomst met de VME, Parte Expert aangesteld met KBO BE0763.362.284 (de BIV-erkende vennootschap van Parte Group BV), voor een termijn van 1 jaar.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract met de syndicus te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 2.619,00/2.599,00 aandelen - 98,62 %

Tegen: 36,00/2.599,00 aandelen - 1,38 %

Namen tegen: Berghs - Oosterlinck

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Van Mol Denise

06.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (4.022,00)

De VME verkiest als commissaris de heer Dirk Peeters. Er zijn geen andere kandidaten.

Resultaat stemming punt 06.02: Voor

Voor: 2.599,00/2.599,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/2.599,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Van Mol Denise

06.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (4.022,00)

06.03.01. Kandidatuur mevrouw Brouns (1/2 + 1) (4.022,00)

Resultaat stemming punt 06.03.01: Voor

Voor: 2.572,00/2.572,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/2.572,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 42,00/2.614,00 aandelen - 1,61 %
Namen blanco: Time Management Company , Van Mol Denise

Resultaat stemming punt 06.03.01: Voor

Voor: 2.599,00/2.599,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/2.599,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Van Mol Denise

06.03.02. Kandidatuur de heer Bollyn (1/2 + 1) (4.022,00)

Resultaat stemming punt 06.03.02: Voor

Voor: 2.394,00/2.558,00 aandelen - 93,59 %
Tegen: 164,00/2.558,00 aandelen - 6,41 %
Namen tegen: Maes - de Hasque , Haens - Graff , Pak Lyubov, Stockmans- Claes Jeanine, Pak Luba

Onthouding: 41,00/2.614,00 aandelen - 1,57 %
Namen onthouding: Blomme Denise

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Van Mol Denise

06.03.03. RME werking: bijkomende ondersteuning

De Raad van Mede-Eigendom vraagt bijkomende ondersteuning van bewoners en eigenaars voor verschillende werkgroepen.

Voorgesteld worden onder meer:

- **Werkgroep Tuin:** opvolging tuinprojecten en beplanting
- **Werkgroep Afval:** toezicht op correcte afvalsortering en containergebruik
- **Werkgroep Technisch:** opvolging technische installaties zoals verwarming, liften en verlichting
- **Werkgroep Projecten:** voorbereiding en opvolging van renovatieprojecten uit het masterplan

Vrijwilligers met technische of administratieve expertise worden aangemoedigd om hieraan mee te werken.

07. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Elindus per 1/01/2025
- Elektriciteit: Elindus per 1/01/2026
- Makelaar: Parte Verzekeringen (AB Brokers)
- Verzekeringen: brand Baloise, BA VME en beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris en tractor AXA, rechtsbijstand VME ARAG
- Water: Water-Link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Van den Broeck Technics
- Liftonderhoud: Schindler, **zie verder**
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: ABS schoonmaak, **zie verder**
- Garagepoort: Kips
- Parlofoonsysteem: De Parlofoonspecialist
- Huisvuilverwerking: Veolia Environmental en Stad Antwerpen
- Tuinonderhoud: Wim Simons tuinwerken
- Boomverzorging: Claes en Humblet
- Automatische schuifdeur: Tormax
- Elektriciën: AC-Electro
- Ruimdienst: Jacobs NV
- Rookkoepels: Skylux

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

07.01. Schoonmaak gemene delen: evaluatie ABS

Het vorige schoonmaakcontract met **Atalian** werd beëindigd wegens onvoldoende prestaties.

Na het opvragen van offertes werd gekozen voor **ABS schoonmaak**.

Na een proefperiode van drie maanden werd het contract verlengd tot zes maanden.

De eerste evaluatie is positief, al worden nog enkele aanpassingen in het schoonmaakschema doorgevoerd.

07.02. Eventuele overstap naar nieuwe onderhoudsfirma liften (1/2 + 1) (4.022,00)

De VME beschikt over vier liften die momenteel worden onderhouden door Schindler. De huidige jaarlijkse onderhoudskost bij Schindler bedraagt € 3.139,68 per jaar.

De raad van mede-eigendom heeft vastgesteld dat deze kosten voor interventies, ontstoringen en herstellingen of vervanging van kleinere onderdelen relatief hoog ligt en dat er in het verleden verschillende discussies zijn geweest met betrekking tot interventies en onderhoud. Om die reden werden alternatieve offertes opgevraagd bij andere onderhoudsfirma's.

Er werden offertes ontvangen van Otis en ORA Liften.

Otis stelde een Comfort onderhoudscontract voor met een looptijd van 3 jaar met 3 onderhoudsbeurten per jaar. Dit contract omvat onder meer preventief onderhoud, interventies bij storingen tijdens kantooruren en toegang tot een 24/7 meldingsdienst via Otisline.

De jaarlijkse onderhoudsprijs bij Otis bedraagt € 863,97 per lift, wat neerkomt op een totale jaarlijkse kost van € 3.455,88 excl. btw voor de vier liften.

ORA Liften bezorgde afzonderlijke offertes per lift voor een preventief onderhoudscontract met 4 onderhoudsbeurten per jaar. De prijs bedraagt € 1.284,76 excl. btw per lift per jaar. Dit komt neer op een totale jaarlijkse kost van € 5.139,04 excl. btw voor de vier liften.

De vergadering bespreekt de verschillende offertes en de huidige samenwerking met Schindler. Gezien de hogere kosten en de eerdere ervaringen met de huidige onderhoudsfirma, wordt voorgesteld om de mogelijkheid te onderzoeken om over te stappen naar een andere onderhoudspartner.

De algemene vergadering wordt gevraagd mandaat te geven aan de syndicus om, indien wenselijk, de overstap naar een andere onderhoudsfirma verder te onderzoeken met de raad en te onderhandelen, met het oog op een eventuele wijziging van onderhoudscontract voor de liften.

Stemming voor eventuele opzeg contract Schindler met mandaat aan syndicus om alternatieve firma aan te stellen na grondige vergelijking van de contractuele voorwaarden: unaniem akkoord

07.03. Evaluatie controle brandveiligheid Ardor (in opvolging van Sicli): noodverlichting, rookmelders, blussers en haspels

De eerdere samenwerking met Sicli werd stopgezet omwille van faillissement, de overnemer werkte (zonder overeenkomst met de VME) aan niet-marktconforme tarieven waarop de syndicus factuur bewistte en op zoek ging naar alternatieve firma waar wel goede ervaringen mee zijn.

Er werd een nieuw contract afgesloten met Ardor voor:

- jaarlijkse controle van brandveiligheidsinstallaties,
- vervanging en onderhoud van blustoestellen,
- controle van noodverlichting en rookmelders.

Defecte batterijen in noodverlichting worden vervangen door de firma AC-Electro op basis van de inspectierapporten.

Op basis van de ontvangen offerte omvat het jaarlijks onderhoud onder meer het nazicht van 63 noodverlichtingen, 36 schuimblustoestellen en 30 rookmelders. De totale jaarlijkse kost voor dit onderhoud bedraagt € 1.955,85 excl. btw, of € 2.366,58 incl. btw.

Dit is gebudgetteerd in de normale werkingskosten en wordt ter informatie meegedeeld.

08. Toestand en onderhoud van de gemene delen

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

08.01. Toelichting lopende en uitgevoerde projecten

Verschillende projecten werden het afgelopen jaar uitgevoerd of voorbereid.

Gevelrenovatie

De gevelrenovatie werd in 2025 volgens planning uitgevoerd.

De premie voor gevelisolatie werd aangevraagd en bedraagt ongeveer **€31.950**, te verwachten in het reservefonds in 2026.

Verwarmingsinstallatie

Een lek in een element van de Remeha-brander werd hersteld.

Daarnaast werd de oude regeling van de verwarmingsinstallatie vervangen door een **Siemens Synco 7000-systeem**.

Terrassen

Een eerdere controle van de terrassen uit 2022 werd slechts gedeeltelijk opgevolgd. Daarom wordt voorgesteld om in **2026 een nieuwe controle** te laten uitvoeren onder leiding van een architect.

Sanitaire installatie

Bewoners worden opgeroepen om regelmatig de kranen van sanitair water en radiatoren te controleren. Oude kranen moeten tijdig worden vervangen om waterschade te voorkomen.

Overige werken

Daarnaast werden onder meer volgende werken uitgevoerd:

- renovatie van liftdeuren op het gelijkvloers
- herstelling van losse tegels aan inkomzones onderzocht, te herstellen in 2026
- voorbereiding van een nieuw contract voor afvalophaling met de stad Antwerpen.
 - **Contract 2026 met stadsdiensten Antwerpen** voor ophaling van afval in stadscontainers tegen huurvoorwaarden.
 - **Opzeg contract Veolia aanvaard.** Onderhandelingen lopen tegen juni 2026. Noodzaak berging groter volume containers ter bespreking onder 09.08.
- **Andere projecten:** een aantal projecten die in het verslag RME 2025 werden toegelicht, komen in 2026 terug voor als lopend of in uitwerking. Ze kregen toelichting bij de agenda en staan onder de punten 09.01, 09.02 en 09.04 voor bespreking en goedkeuring.
- Asbestattest werd opgemaakt zoals vorig jaar besproken, de bestaande EPC gemene delen zal nog geactualiseerd worden nu de kopse gevels extra werden geïsoleerd.

09. Geplande en/of goed te keuren werken

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

09.01. Stand van zaken boomverzorging (uitgesteld nav gevelwerken) (1/2 + 1) (4.022,00)

De geplande boomverzorging van 2025 werd uitgesteld door de gevelwerken.

In 2026 worden twee onderhoudsbeurten gepland. De offertes bedragen:

- €7.381 voor de werken voorzien in 2025 (reeds goedgekeurd op AV 2025)
- €7.658 voor de werken voorzien in 2026

Daarnaast wordt voorgesteld om een grondverbetering onder de lindes en kastanjes uit te voeren voor ongeveer €6.500.

Stemming ter goedkeuring van voornoemde werken met financiering van het reservefonds: unaniem akkoord

09.02. Stand van zaken project regenwaterinfiltratievoorziening en heraanleg tuinomgeving (grondverbetering, paden, heraanplanting) (2/3) (4.022,00)

Het project voor de aanleg van een regenwaterinfiltratievoorziening werd reeds door de algemene vergadering van 2025 goedgekeurd. De uitvoering kon echter nog niet plaatsvinden wegens verschillende omstandigheden, waaronder de eerst uit te voeren gevelrenovatie, de vergunningsprocedure en de planning van de betrokken aannemers. De uitvoering wordt momenteel voorzien tussen juni 2026 en het bouwverlof van juli 2026.

Voor dit project werd een premieaanvraag ingediend. Volgens de toelichting bedraagt de toegekende premie € 36.550, op voorwaarde dat de werken tijdig worden uitgevoerd en het dossier uiterlijk begin oktober 2026 wordt

afgerond.

Aangezien de uitvoering werd uitgesteld en de timing en uitvoering opnieuw moeten worden bevestigd, wordt het project regenwaterinfiltratie opnieuw aan de algemene vergadering voorgelegd ter bevestiging en stemming. In aansluiting op dit project werden door de werkgroep Tuin ook nieuwe voorstellen uitgewerkt voor een gedeeltelijke heraanleg van de tuinomgeving rond het gebouw. Deze voorstellen omvatten onder meer:

- nieuwe beplanting langs de zuidgevel en het inkompad,
- plaatsing van verlichting langs het inkompad,
- afbakening tussen klinkers en groenzone aan de voorzijde om schade door voertuigen te vermijden,
- plaatsing van een LED-straler en stopcontact onder de krentenboom,
- voorzien van bloembakken aan de noordgevel,
- verplaatsing van enkele lantaarns naar de entree aan de Pulhoflaan.

De totale geraamde kost voor deze nieuwe heraanlegwerken bedraagt € 15.426 incl. btw. Daarnaast wordt voorgesteld om na uitvoering van de infiltratiewerken ook een aantal herstellingen en reinigingswerken in de tuinomgeving uit te voeren. Het betreft onder meer:

- herstel en reiniging van de klinkerpaden rond het gebouw,
- herstel en reiniging van het toegangspad vanaf de straathoek,
- herstel van tegels voor de inkomhallen 2 en 4,
- aanpassing van de verlichting van het toegangspad en klinkerpad (vervangen van bestaande bollen door LED-verlichting),

Voor deze herstellingen wordt een budget geraamd van € 8.600 incl. btw. Voor de bijkomende reinigingswerken wordt een bedrag geraamd van € 6.500 incl. btw.

De algemene vergadering wordt gevraagd kennis te nemen van de stand van zaken van het reeds goedgekeurde infiltratieproject, en zich uit te spreken over:

1. de bevestiging van de uitvoering van het project regenwaterinfiltratie,
2. de nieuwe voorstellen voor heraanleg van de tuinomgeving,
3. de voorgestelde herstellingen en reinigingswerken met de bijhorende geraamde budgetten.

Stemming ter goedkeuring voor uitvoering van voornoemde projecten met financiering van het reservefonds wordt voorgelegd.

09.02.01 Regenwaterinfiltratie (2/3) (4.022,00)

Resultaat stemming punt 09.02.01: Voor

Voor: 2.178,00/2.447,00 aandelen - 89,01 %

Tegen: 269,00/2.447,00 aandelen - 10,99 %

Namen tegen: Maes - de Hasque , Haens - Graff , De Clerck Margareta, Pak Lyubov, Time Management Company , Berghs - Oosterlinck, Paelinckx Elza, Paelinckx Carry, Pak Luba

Onthouding: 116,00/2.614,00 aandelen - 4,44 %

Namen onthouding: Lernout Marijke, Smahane Omar Ben Mohamed, Blomme Denise

Blanco: 51,00/2.614,00 aandelen - 1,95 %

Namen blanco: Stockmans- Claes Jeanine, Van Mol Denise

09.02.02 Verbeteringen tuinomgeving (2/3) (4.022,00)

Resultaat stemming punt 09.02.02: Voor

Voor: 2.212,00/2.503,00 aandelen - 88,37 %

Tegen: 291,00/2.503,00 aandelen - 11,63 %

Namen tegen: Maes - de Hasque , Haens - Graff , Pak Lyubov, Stockmans- Claes Jeanine, Time Management Company , Goissen Rita, Pak Luba, Vansteenhuyse-Feyen

Onthouding: 96,00/2.614,00 aandelen - 3,67 %

Namen onthouding: Smahane Omar Ben Mohamed, Blomme Denise, Paelman

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Van Mol Denise

09.03.03 Herstellingen domein rondom gebouw

Resultaat stemming punt 09.02.03: Voor

Voor: 2.330,00/2.443,00 aandelen - 95,37 %
Tegen: 113,00/2.443,00 aandelen - 4,63 %
Namen tegen: Maes - de Hasque, Stockmans- Claes Jeanine, Goissen Rita

Onthouding: 156,00/2.614,00 aandelen - 5,97 %
Namen onthouding: Lernout Marijke, Van Aken Sebastian, Blomme Denise, Vansteenhuyse-Feyen

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Van Mol Denise

09.03. Bespreking studie (vooronderzoek en aanbesteding) stijgleidingschachtrenovatie en aanstelling ingenieursbureau (1/2 + 1) (4.022,00)

In het kader van het Renovatie Masterplan en het Meerjarenonderhoudsplan wordt gewezen op de toestand van de stijgleidingen in het gebouw, die ondertussen meer dan vijftig jaar oud zijn. Over de exacte technische staat van deze leidingen is momenteel onvoldoende informatie beschikbaar.

Volgens de analyse kunnen zich onder meer volgende risico's voordoen:

- mogelijke afzettingen aan de binnenzijde van de leidingen, waardoor de diameter en doorstroming vermindert;
- corrosie van de leidingen, met een mogelijke vermindering van de wanddikte;
- ontbreken van isolatie, wat kan leiden tot energieverlies;
- het ontbreken van een volledig liggingplan en technische inventaris van de installaties.

Om een duidelijk beeld te krijgen van de huidige toestand en de noodzakelijke toekomstige ingrepen wordt voorgesteld om een ingenieursbureau aan te stellen voor een technische studie. Deze studie zou onder meer bestaan uit een inventarisatie van de bestaande installaties, een analyse van de technische toestand van de stijgleidingen en een voorstel voor een gefaseerde renovatiestrategie.

De kostprijs van deze studie wordt geraamd op basis van offertes uit het verleden en recent ontvangen tussen 20.000 € 40.000 exclusief BTW. Morgenbouwers gaf de AV mee dat de studie best grondig uitgewerkt wordt en dus rekening gehouden wordt met budget van 60.000 €.

De algemene vergadering wordt gevraagd mandaat te geven aan de syndicus en raad om een ingenieursbureau aan te stellen en de studie op te starten, zonder dat hiermee reeds een beslissing wordt genomen over de uitvoering van eventuele renovatiewerken. Eventuele verdere werken en financiering zullen in een latere fase opnieuw aan de algemene vergadering worden voorgelegd ter goedkeuring.

Stemming voor mandaat aan Raad en syndicus tot max. 60.000 € om studiebureau aan te stellen en aanbesteding uit te werken voor de wenselijke werken tegen de AV 2027 met financiering van het reservefonds:

Resultaat stemming punt 09.03: Voor

Voor: 1.714,00/2.117,00 aandelen - 80,96 %
Tegen: 403,00/2.117,00 aandelen - 19,04 %
Namen tegen: Van Dooren Magda, Scheynen, Riga Emilie, Abule Alket, De Clerck Margareta, Stockmans- Claes Jeanine, Muhring - Van Ackeren, Pauwels Jaëlle, Cornelissen Godelieve, Paelinckx Elza, Paelinckx Carry, Joris Nicole, Van De Vijver Rachel, Vansteenhuyse-Feyen

Onthouding: 482,00/2.614,00 aandelen - 18,44 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Van Den Bergh - Mol, Opdebeeck Stefan, Vermonden Emely, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Demuys-Van Meerbergen, Kraan Caroline, Fierens Aldegonda, Ophoff Myriam, De Schepper Tanguy, Fransens Ria, Lepia Wim - Grosjean Roger, Marneffe Elvire

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Van Mol Denise

09.04. Plan van aanpak plaatselijke terrasproblematiek en controle, goedkeuring werken met mandaat aan syndicus (2/3) (4.022,00)

De algemene vergadering wordt geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de problemen die zich voornamelijk op de terrassen F voordoen, met mogelijke uitbreiding tot andere. Architect Kris Goffin (FRAME architecten) stelde een nota op met een analyse van de problematiek en mogelijke oplossingen.

Uit de analyse blijkt dat zich twee soorten problemen voordoen.

Eenzijds is er vochtdoorslag door het vloerpakket van bepaalde terrassen, waarbij water van boven naar beneden kan infiltreren tot in de betonnen terrasvloer. Dit veroorzaakt zichtbare vochtplekken op de plafonds van de onderliggende terrassen. Volgens de architect wijst dit erop dat de waterdichting (EPDM) plaatselijk niet meer volledig functioneert. Op sommige plaatsen werden reeds ingrepen uitgevoerd door derden, maar deze leverden onvoldoende resultaat op.

Daarnaast wordt op meerdere terrassen een uitloging van mineralen naar de afvoerputjes vastgesteld. Dit fenomeen ontstaat doordat water via de voegen van de keramische tegels in het vloerpakket sijpelt en daarbij mineralen uit de chape meeneemt naar de afvoeren. Het probleem stelt zich niet overal, maar komt op meerdere plaatsen voor en lijkt zich geleidelijk uit te breiden.

De architect stelt voor om de aanpak in twee luiken te organiseren.

Voor de meest dringende problemen, met name aan de terrassen aan de voorgevel op verdieping 9 en 10, wordt voorgesteld om een vloeibare waterdichting aan te brengen. Deze waterdichting kan boven op de bestaande tegels worden aangebracht en zorgt ervoor dat het vloerpakket volledig wordt afgeschermd tegen verdere vochtinfiltratie. Hierdoor zou ook de uitloging stoppen. Voor deze interventie werd reeds een offerte aangevraagd voor vier terrassen.

Voor de overige terrassen wordt geen algemene ingreep voorgesteld, aangezien een volledige heropbouw van terrassen of een globale coating van alle terrassen technisch ingrijpend en financieel disproportioneel zou zijn. In plaats daarvan wordt voorgesteld om:

- de afvoerputjes regelmatig te reinigen,
- de problematische terrassen en afvoeren systematisch te monitoren,
- waar nodig plaatselijke herstellingen of reinigingen te laten uitvoeren door een aannemer.

Door deze aanpak kan de evolutie van het probleem beter worden opgevolgd en kunnen gerichte ingrepen gebeuren waar dit nodig blijkt.

De algemene vergadering wordt gevraagd kennis te nemen van deze analyse en het voorgestelde plan van aanpak goed te keuren, waarbij aan de syndicus mandaat wordt gegeven om, in overleg met de architect en de raad, de noodzakelijke werken en verdere opvolging te organiseren.

Offerte van Bodima wordt op korte termijn verwacht. Vergelijkende offertes worden uiteraard nog bevestigd.

Stemming voor goedkeuring van de noodzakelijke herstellingswerken en mandaat aan syndicus om onder begeleiding van architect Goffin uit te besteden na offerte-vergelijking, financiering van het reservefonds:

Resultaat stemming punt 09.04: Voor

Voor: 2.239,00/2.317,00 aandelen - 96,63 %
Tegen: 78,00/2.317,00 aandelen - 3,37 %
Namen tegen: Scheynen, Vermonden Emely, Pauwels Jaëlle

Onthouding: 226,00/2.614,00 aandelen - 8,65 %

Namen onthouding: Van Dooren Magda, Opdebeeck Stefan, Fierens Aldegonda, Joris Nicole, Van De Vijver Rachel, Vansteenhuyse-Feyen

Blanco: 71,00/2.614,00 aandelen - 2,72 %

Namen blanco: Reybrouck Frank, Blomme Denise, Van Mol Denise

09.05. Project uitbreiding klinkerstrook naast blok 4: klinkers en beugels voor fietsen (2/3) (4.022,00)

Door het stijgende aantal fietsen is er een tekort aan stallingsruimte.

Een voorstel is om de klinkerstrook naast blok 4 uit te breiden en er fietsbeugels te plaatsen.

Dit zou ongeveer 60 fietsplaatsen opleveren, met extra ruimte voor bakfietsen.

Daarnaast kan eventueel een lockerkast met stopcontacten worden voorzien voor het opladen van batterijen van elektrische fietsen.

Het budget voor dit project wordt geraamd op ongeveer € 15.000.

Deze werken worden eveneens voorgelegd ter goedkeuring met financiering van het reservefonds.

Resultaat stemming punt 09.05: Tegen

Voor: 1.204,00/2.224,00 aandelen - 54,14 %

Tegen: 1.020,00/2.224,00 aandelen - 45,86 %

Namen tegen: Van Dooren Magda, Van den Bulck - Geldhof, Van Haute Ingrid, Vermonden Emely, Van Aken Sebastian, Maes - de Hasque, Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Haens - Graff, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Ophoff Myriam, Pak Lyubov, Blomme Denise, Time Management Company, Van den Brande Shana, Cornelissen Godelieve, De Vos Marlies, Berghs - Oosterlinck, Leppla Wim - Grosjean Roger, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Van De Vijver Rachel, Van den Abbeele Tinne

Onthouding: 334,00/2.614,00 aandelen - 12,78 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Smahane Omar Ben Mohamed, Van Der Aa Jonas, Opdebeeck Stefan, De Raedt Gerda, Stockmans- Claes Jeanine, Van der Aa - Schenkenberg, De Vuyst, Vereycken Oliver, Lesseliers Pieter, Lemin

Blanco: 56,00/2.614,00 aandelen - 2,14 %

Namen blanco: Windley - Roeland, Van Mol Denise

09.06. Project overkapping van de fietsstaanplaatsen naast blok 4 (2/3) (4.022,00)

De Raad wenst alternatieve mogelijkheden voor de inrichting van de bovengrondse fietsenstalling voor te leggen nu de voorstellen op de vorige AV niet weerhouden werden.

Volgende opties werden onderzocht:

- een open overkapping met beperkte visuele impact
- een gesloten constructie met betere bescherming tegen regen maar een hogere kost.

De raming voor een open overkapping bedraagt ongeveer € 65.000, terwijl een gesloten versie kan oplopen tot ongeveer € 95.000.

De verschillende mogelijkheden worden ter stemming voorgelegd. Het voorstel dat enerzijds een 2/3 heeft wordt weerhouden en indien dit meerdere voorstellen zouden zijn, zal het voorstel met de meeste stemmen uiteindelijk uitgevoerd worden.

09.06.01 Stemming scenario 1 "overkapping van de fietsstaanplaatsen"

Resultaat stemming punt 09.06.01: Tegen

Voor: 682,00/2.315,00 aandelen - 29,46 %

Tegen: 1.633,00/2.315,00 aandelen - 70,54 %

Namen tegen: Lernout Marijke, Smahane Omar Ben Mohamed, Van Dooren Magda, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Goris Rita, Van Haute Ingrid, Van Den Bergh - Mol, Scheynen, Opdebeeck Stefan, Vermonden Emely, Van Aken Sebastian, Maes - de Hasque, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Brouwers-Sivakumar, Fierens Aldegonda, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Time Management Company, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Fransens Ria, Van den Brande Shana, Cornelissen Godelieve, Van der Aa - Schenkenberg, De Vos Marlies, Berghs - Oosterlinck, Lepa Wim - Grosjean Roger, Desmet-Vandenbulcke, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Misonne Charlie, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van den Abbeele Tinne, Lemin

Onthouding: 284,00/2.614,00 aandelen - 10,86 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Windley - Roeland, Ophoff Myriam, De Schepper Tanguy, De Raedt Gerda, De Vuyst, Vereycken Oliver, Marneffe Elvire

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Van Mol Denise

09.06.02 Stemming scenario 2 "overkapping van de fietsstaanplaatsen naast blok 4" ERRATUM: "overkapping met gesloten constructie":

Resultaat stemming punt 09.06.02: Tegen

Voor: 624,00/2.293,00 aandelen - 27,21 %

Tegen: 1.669,00/2.293,00 aandelen - 72,79 %

Namen tegen: Lernout Marijke, Smahane Omar Ben Mohamed, Van Dooren Magda, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Goris Rita, Van Haute Ingrid, Van Den Bergh - Mol, Scheynen, Opdebeeck Stefan, Vermonden Emely, Van Aken Sebastian, Maes - de Hasque, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Brouwers-Sivakumar, Fierens Aldegonda, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Time Management Company, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Fransens Ria, Van den Brande Shana, De Kezel, Cornelissen Godelieve, Van der Aa - Schenkenberg, De Vos Marlies, Berghs - Oosterlinck, Lepa Wim - Grosjean Roger, Desmet-Vandenbulcke, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Misonne Charlie, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van den Abbeele Tinne, Lemin

Onthouding: 306,00/2.614,00 aandelen - 11,71 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Windley - Roeland, Ophoff Myriam, De Schepper Tanguy, De Raedt Gerda, De Vuyst, Vereycken Oliver, Lesseliers Pieter, Marneffe Elvire

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Van Mol Denise

09.07. Alternatief voorstel uitbreiding fietsenstalling (2/3) (4.022,00)

Er werd ook een alternatief voorstel ingediend om een fietsenstalling te voorzien op een andere locatie in de tuin, aansluitend aan de inrit langs de Pulhoflaan door eigenaar mevrouw Van Haute.

Dit voorstel voorziet ook ongeveer 60 plaatsen, maar houdt mogelijk minder rekening met bestaande beplanting en het regenwaterproject.

De raming voor plaatsen van verharding (klinkers) met beugels bedraagt ongeveer **€ 14.740**, exclusief bijkomende kosten voor elektriciteit en camerabewaking.

09.07.01 Scenario 3 "fietsenstalling in de tuin aan de inrit langs de Pulhoflaan"

Resultaat stemming punt 09.07.01: Tegen

Voor: 335,00/2.246,00 aandelen - 14,92 %

Tegen: 1.911,00/2.246,00 aandelen - 85,08 %

Namen tegen: Huys Margareta, Ebo Solutions , Van Dooren Magda, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Goris Rita, Van Den Bergh - Mol, Scheynen, Opdebeeck Stefan, Vermonden Emely, Van Aken Sebastian, Maes - de Hasque , Van Goethem Frank / In Between Trading, Vranckx Chantal, Castelyns, Van Son Annick, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff , Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, Kraan Caroline, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, Coeck Victorina José Remy, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Time Management Company , Muhring - Van Ackeren, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Deckx Martha, Moesen Katarina, Fransens Ria, Pauwels Jaëlle, Van den Brande Shana, De Kezel , MTVC , Cornelissen Godelieve, Van der Aa - Schenkenberg, De Vos Marlies, Bollyn Marcus, Berghs - Oosterlinck, Lepa Wim - Grosjean Roger, Desmet-Vandenbulcke, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Brouns Irm, Roth Marc - Geens Diane, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Rozenfeld Richard, Lejeune-Vandenbussche

Onthouding: 295,00/2.614,00 aandelen - 11,29 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Lernout Marijke, Windley - Roeland , De Schepper Tanguy, De Raedt Gerda, De Vuyst, Vereycken Oliver, Lesseliers Pieter , Lemin

Blanco: 73,00/2.614,00 aandelen - 2,79 %

Namen blanco: Peeters Dirk, Van Mol Denise, Misonne Charlie

09.07.02 Scenario 4 "basis fietsenstalling langs de gevel mits aanpassing heraanleg tuinomgeving"

Er werd nog een redelijk en eenvoudig voorstel om bovengrondse fietsenstalling te voorzien gedaan dat als laatste ter stemming wordt voorgelegd.

Concreet: simpele, basisrekken langs de mooie zijgevels, zoals al het geval was aan zijde 4, en dus ook aan zijde 2. Mogelijk kan de tuinman, Simons deze constructie gemakkelijk plaatsen zonder tussenkomst van architect wegens niet vergunningsplichtig.

Resultaat stemming punt 09.07.02: Tegen

Voor: 937,00/2.329,00 aandelen - 40,23 %

Tegen: 1.392,00/2.329,00 aandelen - 59,77 %

Namen tegen: Huys Margareta, Ebo Solutions , Van Dooren Magda, Van den Bulck - Geldhof, Goris Rita, Van Haute Ingrid, Van Den Bergh - Mol, Opdebeeck Stefan, Vermonden Emely, Castelyns, Van Son Annick, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, Coeck Victorina José Remy, Kombur Vasan - Sattanathan, Time Management Company , Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Deckx Martha, Moesen Katarina, Pauwels Jaëlle, De Kezel , MTVC , Cornelissen Godelieve, Bollyn Marcus, Lepa Wim - Grosjean Roger, De Jonge Freddy, Joris Nicole, Brouns Irm, Roth Marc - Geens Diane, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Rozenfeld Richard, Vansteenhuyse-Feyen, Van den Abbeele Tinne, Lejeune-Vandenbussche

Onthouding: 270,00/2.614,00 aandelen - 10,33 %

Namen onthouding: Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, Ophoff Myriam, De Schepper Tanguy, De Raedt Gerda, Lesseliers Pieter , Marneffe Elvire, Misonne Charlie, Lemin

Blanco: 15,00/2.614,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Van Mol Denise

09.08. Project bovengrondse berging voor afvalcontainers ikv gewijzigde regeling huisvuilcontainers Stad Antwerpen (2/3) (4.022,00)

De stad Antwerpen wijzigt de regeling voor afvalophaling. Vanaf 1 juli 2026 zal afval uitsluitend worden opgehaald via gehuurde stadscontainers. Voorstel van de raad om de containers 1100L in gebruik te vervangen door uniforme containers 770L. Hierdoor zal het aantal containers toenemen.

Omdat een bestaande garageplaats niet langer beschikbaar is voor opslag, wordt voorgesteld om een bovengrondse containerberging te bouwen nabij de inrit naar dagparking.

Het voorgestelde gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 4 × 6 meter en een geraamd budget van ongeveer €15.000.

Deze werken worden eveneens voorgelegd ter goedkeuring met financiering via het reservfonds.

Resultaat stemming punt 09.08: Voor

Voor: 1.738,00/2.319,00 aandelen - 74,95 %

Tegen: 581,00/2.319,00 aandelen - 25,05 %

Namen tegen: Maes - de Hasque , Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Haens - Graff , Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, De Clerck Margareta, Fierens Aldegonda, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Stockmans-Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Pauwels Jaëlle, Van den Brande Shana, Leppla Wim - Grosjean Roger, Paelinckx Elza, Paelinckx Carry, Pak Luba

Onthouding: 239,00/2.614,00 aandelen - 9,14 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Van Dooren Magda, Vermonden Emely, Riga Emilie, De Jonge Freddy, Vansteenhuyse-Feyen, Lemin

Blanco: 56,00/2.614,00 aandelen - 2,14 %

Namen blanco: Blomme Denise, Van Mol Denise

10. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

10.01. Aanpassingen RIO (1/2 + 1) (4.022,00)

De Raad gaf vorig jaar reeds aan enkele verouderde bepalingen in het reglement van interne orde (RIO) onder de loep te willen nemen en waar wenselijk of noodzakelijk, te optimaliseren of te verduidelijken. Voorgestelde wijzigingen worden op een volgende gelegenheid nog voorgelegd ter goedkeuring.

Deze aanpassingen moeten onder meer richtlijnen bevatten voor:

- renovatiewerken in privatieve delen (zoals sanitaire aansluitingen en raamvervanging)
- afvalsortering en naleving van de strengere regels van de stad Antwerpen.

De Raad van Mede-Eigendom en enkele vrijwilligers zullen hiervoor een voorstel uitwerken tegen de algemene vergadering van 2027.

Stemming verdaagd.

11. Diversen

- De Raad heeft het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en renovatie Masterplan (RMP) geanalyseerd en licht uitgebreid toe hoe de investeringen gespreid zouden kunnen worden in de tijd:

- *Plan van 2026 tot en met 2044 → tijdslijn gemaakt*
Bevat:
- *Reguliere controle en onderhoud – wettelijk verplicht en/of goede werking*
- *Herstellingen – defecten, schade*
- *Vervangingen & renovatie – onderdelen einde gebruiksduur*
- *Gemiddelde bijdrage: ± € 40.000 per jaar (± € 750.000 over 19 jaar)*
- *Grote projecten in het kader van duurzaamheid*
 - o *Stijgleidingen (ter voorbereiding omschakeling verwarming)*
 - o *Plaatsen van zonnepanelen (+ batterij) voor elektriciteitsvoorziening*
 - o *Elektriciteitsleidingen voor opladen elektrische wagens – parking en kelder*
 - o *Omschakeling gasketels naar geothermie – voor verwarming en sanitair water*

12. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De vergadering wordt gesloten om 22u15 na uitputting van de agenda. De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de voorzitter.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus



Voorzitter


Irm Brouns

Verslag van de Algemene Vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Regent VI, de Roest d'Alkemadelaan 2-4, KBO 0850.427.407, gehouden op 11/03/2025 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 2.825,00/4.022,00 - 70,24 %
Eigenaars: 89/136 - 65,44 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (4.022,00)

De VME is verplicht om uit haar school een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar school als voorzitter de mede-eigenaar mevrouw Brouns. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreft recurrente leveringen aan de VME.

De totale kosten bedroegen € 351.399 waaronder € 310.565 aan wederkerende kosten en € 40.834 aan eenmalige uitzonderlijke kosten. Na publicatie van dit verslag ontvangt u een volledig overzicht ter inzage van deze uitzonderingen.

Bijzondere opmerking:

In dit overzicht zal u merken dat er een bedrag van € 11.083,28 is betaald aan 'Atradius', een verzekering voor degenen die nalaten hun bijdrage aan de lening voor de zijgevels te voldoen. Dit bedrag wordt enkel gedragen door degenen die de lening hebben afgesloten en is reeds verrekend naar ieders aandeel in de individuele eindafrekening.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) brengt uitvoerig verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening.

Bijzondere opmerkingen: er wordt verwezen naar de Powerpointpresentatie van de Raad die beschikbaar gesteld wordt op het webportaal van de syndicus.

Eigenaar Moesen vervoegt de vergadering omstreeks 19 u.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (4.022,00)

Stemming: unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (4.022,00)

De syndicus geeft een toelichting op de kostenraming, het budget en de benodigde provisie voor het boekjaar 2025.

De raad van mede-eigendom begroot de totale kosten voor 2025 op € 360.000, inclusief een buffer van € 40.000 voor onvoorziene uitgaven zoals toegelicht in de PowerPoint-presentatie.

In 2023 werd een saldo van € 45.000 van het energiebudget op balans geplaatst waardoor we de benodigde provisie voor boekjaar 2024 van € 355.000 naar € 310.000 konden verlagen. De huidige provisie is niet toereikend. Wij zullen voor het boekjaar 2025 een provisie opvragen die de volledige begrote kosten dekt.

Voorstel provisie wordt als volgt samengesteld:

- Kwartaal 1: 93.000 € "deze werden reeds opgevraagd" (4022 quotiteiten)
- Kwartaal 2: 79.500 € (4022 quotiteiten)
- Kwartaal 3: 79.500 € (3847 quotiteiten)
- Kwartaal 4: 108.000 € (3847 quotiteiten)

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u tijdig toegestuurd.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (4.022,00)

Permanent werkkapitaal van 20.000 € bestaat. Dit is voldoende voor zover voldoende buffer (+/- 40.000 €) in de provisies voorzien wordt en dient als dat het geval is, niet te worden aangepast.

Gezien er onvoldoende liquiditeit zou kunnen zijn wanneer er een grote(re), onvoorziene uitgave(n) moet gedaan worden, bedraagt deze buffer idealiter minstens twee of eventueel drie maanden voorschotten. Het werkkapitaal zou dan minstens 60.000 € mogen bedragen.

Geen stemming.

Eventueel kan in de toekomst nog overwogen worden werkkapitaal uit te breiden via het reservefonds. Dit wordt verder besproken met de Raad en zal volgend jaar hernomen worden met concreet voorstel.

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (4.022,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt € 274.409,42. Hiervan worden werken besproken onder punt 7 en/of 8 en na goedkeuring hiermee door gefinancierd.

De geplande uitgaven zouden +/- € 154.000 bedragen volgens de Powerpoint-presentatie van de Raad en mits goedkeuring van de voorgestelde projecten door de AV.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen, 5% bedraagt op basis van het laatste boekjaar +/- 17.500 €
Om de totale bijdrage voor "Algemene kosten" en "Reservefonds" in verhouding te houden met de opvraging 2024, is de jaarbijdrage voor het reservefonds voor boekjaar 2025 verlaagd van € 100.000 naar € 60.000. En behouden we nog steeds een mooie reserve van € 181.000 om toekomstige investeringen veilig te stellen.
Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 4.022 conform verdeelsleutel 1.01 inclusief de geprivatiseerde conciërgewoning

Het sparen wordt in 4 termijnen als volgt verdeeld:

- Kwartaal 1: 26.667 € (deze werden reeds opgevraagd)
- Kwartaal 2: 11.111 €
- Kwartaal 3: 11.111 €
- Kwartaal 4: 11.111 €

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de in

gebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (4.022,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (4.022,00)

Schriftelijke stemming: Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract 2025 te ondertekenen.

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (4.022,00)

De VME verkiest als commissaris de heer Peeters Dirk. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (4.022,00)

Met het oog op verkiezing van de raadsleden wordt bevestigd dat geen kandidaturen werden ingediend. Een aantal eigenaars willen wel als vrijwilliger kennis nemen van de werking en daaraan meewerken. Daarop herinnert de raad eraan dat de huidige leden hun engagement in 2025 bevestigen maar een oplossing zoeken voor een aantal praktische zaken die niet meer zullen behartigd worden. Dat kan leiden tot veel ongenoegen, lange wachttijden bij defecten of schade, wanorde in de kelders (afval), chaos en te verwachten hogere kosten. Huidige RME zal de evolutie in 2025 opvolgen en probeert een oplossing uit te werken om dienstverlening te verzekeren. De RME moet zich kunnen concentreren op kerntaken van beheer van het gebouw: contact met syndicus om tot taakverdeling te komen, controle boekhouding, opvolging onderhoudscontracten en keuringen, vaststellingen schade met opvolging offerten en herstel, onthaal en administratie nieuwe eigenaars/huurlers.

Kandidaten eigenaars: mevrouw Brouns, de heer Bollyn en de heer Peeters

Resultaat stemming punt 05.03.01 kandidatuur Brouns: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

Resultaat stemming punt 05.03.02 kandidatuur Bollyn: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %



www.solvio.be
syndicus@solvio.be

RPR Antwerpen
Polis BA BIV

Parte Antwerpen
KBO 0816881045
BIV 506306

Frans Beckerstraat 21
2600 Berchem
+32 3 239 04 09

Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

Resultaat stemming punt 05.03.03 kandidatuur Peeters: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Engie => Elindus per 1/01/2025
- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Verzekeringsmakelaar: Parte Verzekeringen (AB Brokers)
- Verzekeringen: brand Baloise, BA VME en beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris en tractor AXA, rechtsbijstand VME ARAG
- Water: Water-Link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Van den Broeck Technics
- Liftonderhoud: Schindler
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Atalian Global Services, zie verder
- Garagepoort: Kips
- Parlofoonsysteem: De Parlofoonspecialist
- Huisvuilverwerking: Veolia Environmental
- Tuinonderhoud: Wim Simons tuinwerken
- Boomverzorging: Claes en Humblet
- Automatische schuifdeur: Tormax
- Elektriciën: AC-Electro
- Ruimdienst: Jacobs NV
- Rookkoepels: Skylux

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervalddag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

06.01. Schoonmaak gemene delen en eventuele overstap naar andere leverancier (1/2 + 1) (4.022,00)

De samenwerking met Atalian Global Services verloopt niet zoals het hoort. Het lastenboek of schema wordt niet naar behoren uitgevoerd. Dit werd reeds aangekaart en projectleider zou voor verbetering of oplossing zorgen op korte termijn.

Mocht dat niet gebeuren, wordt de AV gevraagd mandaat te verlenen aan de Raad en syndicus om nieuw contract te mogen onderhandelen en het bestaande op te zeggen.

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 2.796,00/2.796,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.796,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 29,00/2.825,00 aandelen - 1,03 %

Namen onthouding: Mertens Maria

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen.

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

07.01. Boomonderhoud 2025 volgens plan Claes & Humblet: goedkeuring budget (1/2 + 1) (4.022,00)

Met de boomverzorgers werden de uitvoeringen 2019/2024 overlopen. Daarbij werden de meest urgente behandelingen genoteerd met vaststelling dat die na 2026 kunnen overgaan tot een onderhoudsplan tegen beperkte factuur.

De offerte 2024 werd in licht gewijzigde opgave van behandeling, maar binnen het goedgekeurde budget 2024 uitgevoerd op 17 en 19.02.2025.

De offerte 2025 staat ter goedkeuring op agenda 11.03 voor een bedrag van 7.352€ incl. BTW.

Een overzicht van de uitvoeringen tot nu werd opgesteld en eveneens ter inzage op het portaal geplaatst.

Na offerte 2026 zullen de urgente behandelingen worden afgerond.

De boomverzorgers voorzien in 2025 e.v. een inspectie ter plaatse met het oog op de onderhoudswerken in de komende jaren. Belangstellende bewoners kunnen zich melden om daarbij aan te sluiten.

Belangstellenden kunnen zich daarbij aansluiten. Op vraag van een bezorgde eigenaar naar het effect van klimop op de boomstammen, wordt bevestigd dat de experts de evolutie jaarlijks controleren en als niet nadelig aanzien. Nagekomen informatie in de link: <https://www.deboomdokter.be/klimop-in-boom-gevaarlijk-of-schadelijk/>

Bij de uitvoeringen 2024 in februari II, werd advies ontvangen om de oude linde- en kastanjabomen links en rechts van het pad dat van de gevel naar het poortje loopt, meer natuurlijke en noodzakelijke voeding te bezorgen door bewerking van de grondlaag: mos verwijderen, toevoegen van compost en beplanting met bodembedekkers.

Offerte van € 6.753 incl. BTW (€ 5.581 excl. BTW), omdat na de gevelwerken ook de paden rondom het gebouw een nieuwe planning vereisen, wordt voorgesteld deze bodemzorg daarin op te nemen. Behandeling onder punt 08.05.

Resultaat stemming punt 07.01: Voor

Voor: 2.406,00/2.707,00 aandelen - 88,88 %

Tegen: 301,00/2.707,00 aandelen - 11,12 %

Namen tegen: Omar Ben Mohamed, Maes - de Hasque, Nal. Moortgat Ludgardis, Haens - Graff, Pak Lyubov, Stockmans- Claes Jeanine, Pauwels Jaëlle, Pak Luba, Rozenfeld Richard

Onthouding: 118,00/2.825,00 aandelen - 4,18 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Blomme Denise, Behr Lisanne - Van Looy Ruud

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

07.02. Waterschade aan enkele terrassen en plan van aanpak (2/3) (4.022,00)

Mededeling aan de AV van aanhoudende problemen op de terrassen 10, 9, en 8F.

Sinds 2018 werden daar wegens vochtschade grondige renovatiewerken uitgevoerd onder leiding van aannemer Verwerf van GS-Bouw die in 2012/2013 de volledige renovatie van voor- en achtergevel uitvoerde.

Tweemaal werden gerechtelijke experts aangesteld. De laatste klacht werd ingediend bij de VME.

Voor de terrascontrole 2024 (in uitvoering van eerdere vaststellingen in 2022) werd een nieuwe aannemer aangesteld. Zijn advies leidde tot een offerte onder gekend effect en met uitzonderlijk hoge prijs voor vochtwering en het vervangen van een aantal verstopte ellenbogen.

Voor het laatste punt kwam ter vergelijking een nieuwe aannemer ter plaatse maar zond nog geen offerte in.

Architect Goffin werd belast met onderzoek naar kwaliteit en garantie van de voorgestelde coating. Resultaat van dit onderzoek is af te wachten vooraleer tot uitvoeringen te beslissen.

Resultaat stemming punt 07.02: Voor

Voor: 2.735,00/2.735,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.735,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 90,00/2.825,00 aandelen - 3,19 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed , Van Dooren Magda, Spiessens Marc

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

07.03. Jaarlijkse sanitaire controle

Naar jaarlijkse gewoonte wordt de aandacht gevestigd op het belang van deze controle om te vermijden dat sanitaire afsluitkranen (keuken, WC, badkamer of buitenkranen) onverwacht vastzitten of niet voldoende afsluiten. Onverwachte reparaties veroorzaken privatieve herstellkosten en vergoeding voor het leeglopen en opvullen van de betreffende kolom.

Controle voorzien in april/mei e.k..

Firma Van den Broeck heeft voor 2025 een elektronisch formulier ontworpen waarbij van alle eigenaars naast de opgave van herstellingen, ook persoonlijke praktische informatie wordt verwacht om vlot hun planning en facturen op te maken.

Aan de eigenaars/verhuurders wordt verzocht dit aan hun huurders te bezorgen met aanbeveling om te controleren.

Waar nodig, zal de Raad dit ook op papier bezorgen aan eigenaars of bewoners die niet over e-mail beschikken.

08. Geplande en/of goed te keuren werken

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

De Raad vermeldt volgende kleinere herstelwerkzaamheden in de PowerPointpresentatie:

[VERNIEUWING BELLENBORDEN \(NRS. 2 EN 4\)](#)

In de appartementsblokken werden de bellenborden vernieuwd.

De oude naamplaatjes zijn vervangen door nieuwe, die op de panelen zijn gekleefd.

Daarnaast zijn op verzoek van de stad Antwerpen verplichte (nieuwe) brievenbusnummers aangebracht. Deze nieuwe nummers zijn nu duidelijk zichtbaar op elke bus, het bellenbord, op de belknopjes in de individuele gangen en op het informatieblad van de liften.

Verplichting om deze nummering te gebruiken in de correspondentie.

[HERSTELLEN LOSSE TEGELS AAN INKOMSTROKEN 2 EN 4](#)

Nog geen oplossing in zicht. Voor de herstelling van de beide klinkerpaden na afwerking gevels zal een vloerder moeten tussenkomen.

Met deze persoon/firma zal een degelijk herstel van de inkomstroken besproken worden.

Mandaat aan RME voor onderzoek en bepalen budget in samenspraak met syndicus om voor winter 2025 te kunnen uitvoeren.

Herstel van losse en gladde tegels is noodzakelijk voor de veiligheid.

08.01. Toelichting lopende en uitgevoerde projecten

De raad vermeldt/illustreert kleinere herstelwerkzaamheden in de PowerPointpresentatie

Verkoop conciërgewoning:

Na opdracht werd de verkoop ingesteld door Habicom in de loop van april 2024. Daarop volgden een aantal bemoedigende bezichtigingen, waarna de interesse gedurende de vakantiemaanden daalde en de vraagprijs niet werd bereikt. De raad laste een onderbreking in en in september volgde de compromis met de huidige eigenaar. De verkoop werd gesloten op 3 december en een bedrag van 139.423,69 € werd op rekening Reservefonds ontvangen op 5 december 2024. Zie overzicht online 'Verkoop conciërgewoning'. De aanwending binnen het Reservefonds wordt mondeling toegelicht in de AV rubriek financiën. Ten behoeve van de nieuwe eigenaars werd een extra brievenbus voorzien in inkomhal 4. De netto-opbrengst na aftrek van alle voorgaande kosten verkoop bedraagt uiteindelijk 132.445 €.

Systeemscheiding verwarmingsinstallatie:

Uitgevoerd binnen voorziene budget (BAV 2023). Na opdracht en bestelling materiaal werd de installatie door Firma Van den Broeck Technics uitgevoerd tijdens 2 weken in juni. De systeemscheiding vervangt het vorige beperkte onthardingssysteem, kreeg een volledig nieuwe toevoer van waterleiding en een handmatige opbouw van leidingen die de nieuwe zuivering koppelt met de bestaande ketels REMEHA/bouwjaar 2014. Mooi uitgevoerde installatie binnen offerte.

Warmtewisselaar:

Het sanitaire water werd tot voorjaar 2024 verwarmd door de originele warmtewisselaar ALFA LAVAL. Omdat die het de laatste jaren regelmatig liet afweten, werd in 2024 tot vervanging overgegaan. Er is voorzien in een gelijkaardig apparaat met grotere capaciteit.

Vernieuwing bellenborden (nrs. 2 en 4):

In de appartementsblokken werden de bellenborden vernieuwd. De oude naamplaatjes zijn vervangen door nieuwe, die op de panelen zijn gekleefd. Daarnaast zijn op verzoek van de stad Antwerpen verplichte (nieuwe) brievenbusnummers aangebracht. Deze nieuwe nummers zijn nu duidelijk zichtbaar op elke bus, het bellenbord, op de belknopjes in de individuele gangen en op het informatieblad van de liften.

Aandacht: verplichting om deze nieuwe nummers te gebruiken in alle correspondentie. Correspondentie met oude busnummers wordt niet meer uitgereikt door de Posterijen.

Herstellen losse tegels aan inkomstroken 2 en 4

Nog geen oplossing in zicht. Voor de herstelling van de beide klinkerpaden na afwerking gevels zal een vloerder moeten tussenkomen. Met deze persoon/firma zal een degelijk herstel van de inkomstroken besproken worden. Mandaat goedgekeurd aan RME voor onderzoek en bepalen budget in samenspraak met syndicus om voor winter 2025 te kunnen uitvoeren.

Liftinstallaties en aanpassing risicoanalyse:

De modernisatiewerken werden door Schindler in 2024 uitgevoerd. Konhef leverde na inspectie een gunstig rapport dat geldig blijft tot de volgende risicoanalyse (elke 15 jaar verplicht).

Keuring elektrische installatie gemeene delen:

Zoals bij dit punt werd besloten, beschikt Regent VI over een geldig rapport tot 5.12.2044. Volgens wijziging van AREI in 2022 zou de keuring van de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen om de 5 jaar moeten gebeuren. Dit omdat deze niet meer onder huishoudelijke installaties vallen. Na te vragen. Deze wijziging is er gekomen na de keuring in 2019.

08.02. Stand van zaken Masterplanstudie

AV van 2024 – deelname aan Masterplanstudie goedgekeurd.

Deelname aan het plan werd goedgekeurd op basis van de presentatie door mevrouw Vermeiren van het Loket Wonen.

De syndicus ondertekende de nodige opstartdocumenten.

Daarop volgde de enquête bij de bewoners, uitgezonden en geëvalueerd door medewerkers van het Loket Wonen en Energie. Het dossier bevraging werd door 87 op 135 eigenaars ingevuld en het bundel overgemaakt op 19.09.2024.

Het aanvraagdossier moet nog worden ingediend om de procedure, studie-offerte, aanbevelingen en keuze uitvoering op gang te brengen binnen de voorziene periode tot september 2025.

Ten vroegste bespreking en goedkeuring resultaten in de AV 2026. Vanaf nu kunnen belangstellende eigenaars zich melden om de ontwikkelingen te volgen binnen een beperkte teamgroep Renovatiemasterplan.

08.03. Project regenwaterinfiltratievoorziening: toelichting plannen en budgettering, stemming voor uitvoering (2/3) (4.022,00)

Er wordt naar de Powerpointpresentatie van de Raad met foto's en uitgebreide toelichting:

AV van 2024 – mandaat om studie verder te zetten – uitvoering kan pas na gevelrenovatie, belangrijk element in verduurzamen van Regent VI

AV van 2025 – voorstelling project met laatste kans op subsidie ter waarde van max. € 50.000

- Via de dossierbeheerder in de Klimaatcel Ecohuis werd mondeling bevestigd dat de premie waterinfiltratie in 2024 steeg tot maximaal 50.000€ met garantie op aanwending tot oktober 2025.
- Voor de goedkeuring van het project moet een gemotiveerd dossier ter controle worden ingediend bij de Klimaatcel die het voor bevestiging op agenda brengt van het College. Deze procedure neemt 3 tot 4 maanden in beslag.

Voorgeschiedenis: Door architect Goffin werd bij elke uitvoering aandacht besteed aan de mogelijkheid om de enorme hoeveelheid regenwater te recupereren voor eigen gebruik i.p.v. af te voeren in de gezamenlijke vuilwaterriolering.

In 2012 werd bij de volledige renovatie van de ondergrondse afvoer, aan de voorgevel een wachtbuis 'regenwater' aangelegd aan de zijgevels tot aan de inspectieput.

In 2015 werd bij de renovatie van het bovendak de afvoer omgeleid naar de beide zijgevels. Uitwendige afvoerbuizen werden verbonden met de ondergrondse wachtbuis tot aan de inspectieput voor het gebouw. Alle regenwater kwam tijdelijk nog terug samen in de vuile stadsriool. Gescheiden riolering is voor de Roest d'Alkemade nog niet voorzien.

2025 is het uitgelezen moment om de voorgaande investeringen aan te wenden voor eigen gebruik binnen de uitvoering van het project regenwaterinfiltratie dat sinds kort voorrang heeft op recuperatie.

Via de dossierbeheerder in de Klimaatcel Ecohuis werd mondeling bevestigd dat de premie waterinfiltratie in 2024 steeg tot maximaal 50.000 € met garantie op aanwending tot oktober 2025.

Voor de goedkeuring van het project moet een gemotiveerd dossier ter controle worden ingediend bij de Klimaatcel die het voor bevestiging op agenda brengt van het College. Deze procedure neemt 3 tot 4 maanden in beslag.

Offerte 2025 van tuinarchitect Claes en Humblet	19.258€
Offerte 2025 aannemer Van Bael (actuele versie volgt event. – gevelpaden)	35.531€
Raming voor uitvoering loodgieterij en elektrische aansluitingen	15.210 €
Totaal (zonder subsidie)	70.000 €

Subsidie Antwerpen	-36.550 €
Saldo ten laste van RF:	33.450 €

Resultaat stemming punt 08.03: Voor

Voor: 2.121,00/2.776,00 aandelen - 76,40 %

Tegen: 655,00/2.776,00 aandelen - 23,60 %

Namen tegen: Van Heule Francine, Van Haute Ingrid, Maes - de Hasque, Vranckx Chantal, Nal. Moortgat Ludgardis, Haens - Graff, De Clerck Margareta, Pak Lyubov, Blomme Denise, Stockmans- Claes Jeanine, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Rozenfeld Richard, Van den Abbeele Tinne

Onthouding: 49,00/2.825,00 aandelen - 1,73 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed, Badoux Marc

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd van het reservefonds.

08.04. Project bijkomende fietsenstalling: toelichting plannen en budgettering, stemming voor uitvoering (2/3) (4.022,00)

De AV 2024 gaf Raad mandaat om voorstel rond Hortensia park uit te werken.

Ook eigenaar mevrouw Van Haute wenst alternatieve voorstellen voor te leggen die eventueel verder uitgewerkt kunnen worden tegen volgende AV, mocht het voorstel van de Raad niet weerhouden worden.

Er wordt verwezen naar de zeer uitgebreide toelichting in de PowerPointpresentatie van de Raad.

08.04.01 Stemming mandaat tot uitwerking en uitvoering voorstel Raad voor ronde stalling bovengronds, begeleiding architect Kris Goffin:

Resultaat stemming punt 08.04.01: Tegen

Voor: 1.433,00/2.677,00 aandelen - 53,53 %

Tegen: 1.244,00/2.677,00 aandelen - 46,47 %

Namen tegen: Lernout Marijke, Omar Ben Mohamed, Van den Bulck - Geldhof, Van Heule Francine, Van Haute Ingrid, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Maes - de Hasque, Vranckx Chantal, Nal. Moortgat Ludgardis, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, De Clerck Margareta, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Garg Amit - Gangal Megha, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Pereira - De Feyter, Cornelissen Godelieve, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Charlie Misonne, Van De Vijver Rachel, Rozenfeld Richard, Van den Abbeele Tinne

Onthouding: 148,00/2.825,00 aandelen - 5,24 %

Namen onthouding: Windley - Roeland, Badoux Marc, Van den Brande Shana, de Nave Thierry - De Vuyst, Leppla Wim - Grosjean Roger

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

08.04.02 Principiële stemming mandaat alternatief voorstel organische fietsenstalling, bovengronds, begeleiding architect Kris Goffin:

Resultaat stemming punt 08.04.02: Tegen

Voor: 714,00/2.697,00 aandelen - 26,47 %

Tegen: 1.983,00/2.697,00 aandelen - 73,53 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Huys Margareta, Vijt J., Lernout Marijke, De Schutter - Pauwels, Omar Ben Mohamed, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Van Heule Francine, Lejeune-Vandenbussche, Scheynen, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Maes - de Hasque, Peeters Dirk, Vranckx Chantal, Castelyns, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Badoux Marc, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, Naus David, De Clerck Margareta, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Mahajan Jatin - Kumari Pooja, Pak Lyubov, Reybrouck

Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Coeck Victorina José Remy, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Garg Amit - Gangal Megha, Deckx Martha, Fransens Ria, Wens - Blancke, Behr Lisonne - Van Looy Ruud, Pauwels Jaëlle, Van den Brande Shana, MTV C, Cornelissen Godelieve, Bollyn Marcus, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, Desmet-Vandenbulcke, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Charlie Misonne, Brouns Irm, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Rozenfeld Richard

Onthouding: 92,00/2.825,00 aandelen - 3,26 %

Namen onthouding: Pereira - De Feyter, Van der Aa - Schenkenberg, Leppla Wim - Grosjean Roger

Blanco: 36,00/2.825,00 aandelen - 1,27 %

Namen blanco: Nal. Moortgat Ludgardis

08.04.03 Principiële stemming mandaat alternatief voorstel ondergrondse fietsenstalling, begeleiding architect Kris Goffin

Resultaat stemming punt 08.04.03: Tegen

Voor: 220,00/2.630,00 aandelen - 8,37 %

Tegen: 2.410,00/2.630,00 aandelen - 91,63 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Huys Margareta, Vijt J., Lemout Marijke, De Schutter - Pauwels, Omar Ben Mohamed, Van Dooren Magda, Windley - Roeland, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Van Heule Francine, Lejeune-Vandenbussche, Scheynen, Wiltack - Darcis, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Maes - de Hasque, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, De Lauw J., Vranckx Chantal, Castelyns, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Badoux Marc, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, Naus David, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Mahajan Jatin - Kumari Pooja, Ophoff Myriam, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Coeck Victorina José Remy, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Spiessens Marc, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Garg Amit - Gangal Megha, Deckx Martha, Claes Math, Fransens Ria, Wens - Blancke, Pereira - De Feyter, Pauwels Jaëlle, Van den Brande Shana, MTV C, Cornelissen Godelieve, Van der Aa - Schenkenberg, de Nave Thierry - De Vuyst, Bollyn Marcus, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, Desmet-Vandenbulcke, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Charlie Misonne, Brouns Irm, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Mertens Maria

Onthouding: 157,00/2.825,00 aandelen - 5,56 %

Namen onthouding: Goris Rita, Van Haute Ingrid, Leppla Wim - Grosjean Roger, Van den Abbeele Tinne

Ongeldig: 38,00/2.825,00 aandelen - 1,35 %

Namen ongeldig: Rozenfeld Richard

08.05. Stand van zaken gevelrenovatie

Er wordt opnieuw verwezen naar de toelichting in de PowerPointpresentatie van de Raad:

De puntsgewijze opbouw zal worden geïllustreerd door foto's.

De beschrijving van de diverse bewerkingen zal als bijlage aan het verslag AV worden gevoegd.

Na de voorziene studieperiode tot einde december, verliep de opbouw in twee fasen.

Fase 1 – opstart werk in januari aan gevel 4 – vooruitzicht afwerking einde maart

Fase 2 – opstart werk met 2e hoogwerker in de loop van februari aan gevel 2. Gelijktijdige opbouw met vooruitzicht op afwerking tegen einde april 2025.

Wegens regelmatige toelevering van materialen en weinig winterverlet bleef de werf op schema.

Gevelrenovatie – in uitvoering

a) Financieel

De lening bij VEKA werd goedgekeurd na doorlopen van 4 maanden wachttijd op het aanvraagdossier.

De contante gelden werd gevorderd binnen de periode 15.06/15.07.2024 en gereserveerd op een spaarrekening met beperkte intrest. Tegen de uitputting van het leenbedrag zullen deze contanten worden aangewend.

Een isolatiepremie geraamd 63.900€ is te verwachten. Zij wordt aangevraagd na einde werken.

Of bijkomende premies of subsidies voor dit project beschikbaar zijn, wordt nog onderzocht.

b) Verloop van de werken

Fase 1 – Noordgevel 4.

Na studiewerk in december 11, werd de werf opgestart. Half februari zijn de voorbereidende werken ten einde + bijkomende isolatie en metalen regelstructuur geplaatst. De tegels Dekton (mix van glas, porselein en kwarts) werden geleverd in week 9 (24./28.02). Bij verder vlot verloop zal de planning worden gehaald.

Fase 2 – Zuidgevel 2.

De 2e hefsteiger werd in week 7 geleverd en goedgekeurd. Vanaf 17.02 wordt gelijktijdig aan beide gevels gewerkt met vooruitzicht op einde werken tegen einde april

c) afwerking gevalpaden

Dat na de werf van dergelijke omvang en gewicht een oplossing voor de voetpaden aan de orde zou zijn was te verwachten.

Na overleg met enkele vrijwilligers en informatie door de raad, wordt gezocht naar een budgetvriendelijk herstel dat past binnen de beide projecten fietsenberging en regenwaterinfiltratie.

Na bespreking en goedkeuring te bepalen wie mandaat krijgt voor verdere uitvoering in het kader van de beide andere projecten.

Enkele vrijwilligers hebben ideeën ontwikkeld om na afwerking van de gevels zowel de paden als de tuinomgeving te herstellen.

Uitgangsbasis waren de twee lopende projecten regenwaterinfiltratie in tuinkant 2 en 4, de fietsenberging aan kant 4. In afwachting wordt er reken mee gehouden en bij goedkeuring van deze projecten zal de volgorde worden bepaald. Maar alleszins moeten de paden en gazons hersteld worden en komt ook het looppad naar poortje de Roest onder de aandacht.

Hun voorstel werden online geplaatst. Op basis van het situatieplan wordt het in de vergadering mondeling toegelicht.

Bij de uitvoeringen 2024 in februari 11, werd advies ontvangen om de oude linde- en kastanjabomen links en rechts van het pad dat van de gevel naar het poortje loopt, meer natuurlijke en noodzakelijke voeding te bezorgen door bewerking van de grondlaag: mos verwijderen, toevoegen van compost en beplanting met bodembedekkers. Omdat na de gevelwerken ook de paden rondom het gebouw een nieuwe planning vereisen, wordt voorgesteld deze bodemzorg daarin op te nemen. Behandeling onder punt 07.01.

Voorstel om budget te voorzien: € 15.000 (raming)

De AV is unaniem akkoord om mandaat te geven aan Raad en tuinwerkgroep waar nodig groenzones plaatselijk en paden opnieuw aan te leggen als de stellingen verwijderd werden. Indien begroting uit evenwicht zou geraken, kan (deels) van reservefonds gefinancierd worden.

08.06. Renovatie gelijkvloerse liftdeuren (4) en vloerbedekking liftkooien (2/3) (4.022,00)

Onderzoek naar de verantwoordelijken voor de diverse schadepunten leverde geen uitzicht op vergoeding. De kosten komen dus ten laste van de rubriek 'eenmalige onderhoud'.

- C-Paint: Offerte voor grondige voorbereiding en herschilderen 4 deuren: 4.484,48 €
- Interieur Folies Van Herckx²: Aanbrengen van krasvrije folie op de vier liftdeuren: 6.846,54 €
- Offerte van Van Herck voor volledig herschilderen van de liftdeuren: 5.194,00 €

Er wordt gestemd voor het laatste voorstel van Van Herck om vier liftdeuren in dezelfde kleur duurzaam slijt- en stootvast af te werken en liftvloeren te vernieuwen met financiering van het reservefonds.

Resultaat stemming punt 08.06: Voor

Voor: 2.416,00/2.621,00 aandelen - 92,18 %

Tegen: 205,00/2.621,00 aandelen - 7,82 %

Namen tegen: Lejeune-Vandenbussche, Wittock - Darcis, Van Goethem Frank / In Between Trading, De Lauw J., Kombur Vasan - Sattanathan, Garg Amit - Gangal Megha

Onthouding: 106,00/2.825,00 aandelen - 3,75 %



www.solvio.be
syndicus@solvio.be

RPR Antwerpen
Polis BA BIV

Parti Antwerpen
KBO 0816851043
BIV 506306

Paris Beckerstraat 21
2600 Berchem
+32 3 239 04 09

Namen onthouding: Blomme Denise, Pauwels Jaëlle, Arits Rosa

Blanco: 98,00/2.825,00 aandelen - 3,47 %

Namen blanco: Van Haute Ingrid, Lepla Wim - Grosjean Roger

Op vraag van enkele eigenaars wordt gepolst of er meerderheid is om de kleur te wijzigen, doch er blijkt lang geen 2/3 meerderheid akkoord.

08.07. Plaatsing toegangsdeur (vergunde) studio 2E vanuit gemeenschappelijke gang

Kavels 2D en 2E: verzoek tot goedkeuring voor het plaatsen van een toegangsdeur op de gemeenschappelijke gang van een toegangsdeur tot studio 2E (momenteel is er uitsluitend een toegangsdeur tot appartement 2D)

Plaatsing uniforme toegangsdeur voor rekening van betrokken eigenaar wordt informatief voorgelegd aan de AV.

Aangezien reeds vergunde toestand en recht van eigenaar om dit te mogen doen mits de uniforme voorwaarden worden gerespecteerd en de gemene delen in de oorspronkelijke staat hersteld waar nodig, is eigenlijk geen officiële stemming of akkoord nodig.

Alle kosten vallen uiteraard ten laste van de eigenaar in kwestie.

De AV verklaart zich hiermee voor de goede orde unaniem akkoord.

08.08. Regularisatie van de volgens Stad Antwerpen niet-vergunde kavels n.a.v. de opgelegde nieuwe busnummering (1/2 + 1) (4.022,00)

Tijdens de besprekingen met de stadsdiensten rond de verplichte invoering van nieuwe busnummers bleek dat een aantal van onze appartementen bij opbouw niet vergund werden, twee grote appartementen werden ontdekt, voor andere wijzigde hun bestemming. Om alle appartementen te regulariseren diende een aanvraag vergunning met actuele plannen te worden ingediend.

Architect Goffin kreeg de opdracht die gaandeweg in omvang groeide. Hij tekende alle gevraagde plannen en diende het aanvraagdossier in.

De AV wordt gevraagd zijn offerte t.b.v. € 13.473 incl. BTW goed te keuren.

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

Resultaat stemming punt 08.08: Voor

Voor: 2.426,00/2.491,00 aandelen - 97,39 %

Tegen: 65,00/2.491,00 aandelen - 2,61 %

Namen tegen: Riga Emilie, Stockmans- Claes Jeanine

Onthouding: 258,00/2.825,00 aandelen - 9,13 %

Namen onthouding: Lernout Marijke, Omar Ben Mohamed, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Demuys-Van Meerbergen, Blomme Denise, Spiessens Marc, Pauwels Jaëlle

Blanco: 76,00/2.825,00 aandelen - 2,69 %

Namen blanco: Van Heule Francine, De Clerck Margareta, De Jonge Freddy

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (4.022,00)

In het kader van de meerjarenplanning kan overwogen worden een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige bouwscan volgens NEN 2767.

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

De geschatte kostprijs van dergelijke rapportage voor uw gebouw bedraagt 30.000 € incl. BTW met mogelijke tussenkomst van 12.000 € (subsidie/premie Masterplan).

De VME deed de afgelopen jaren en doet tijdig de nodige investeringen. Bovendien wordt Masterplanstudie verder voorbereid wat een vergelijkbare studie zal zijn.

De eigenaars bekijken verder welke renovatiewerken noodzakelijk of wenselijk zouden zijn op middellange en lange termijn en zullen samen met de syndicus elk jaar trachten de meerjarenbegroting concreter te maken. De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig beschouwd worden als meerjarenbegroting.

Geen stemming.

09.02. Bespreking en stemming vast te leggen voorwaarden voor plaatsing van airco-units ((1/2 + 1=> 2/3) (4.022,00)

De syndicus verwijst naar bespreking en stemming op de AV in 2024. Tot nader order is een 2/3 meerderheid nodig, zolang de wetwijziging met versoepeling voor dergelijke energetische renovatie niet is bestendigd door de nieuwe regering.

Het plaatsen van airco-installaties met buitenunit werd in 2024 goedgekeurd waarbij vermeld is dat dit tijdens een eerdere algemene vergadering reeds zou zijn goedgekeurd wat (nog) niet het geval was.

De voorwaarden om dit toe te staan werden dan verder uitgewerkt en goedgekeurd door de AV in 2024, doch worden opnieuw voorgelegd voor de zekerheid.

Voorstel was en is om hieraan volgende voorwaarden te koppelen die in het reglement ingeschreven zouden worden:

De eigenaar van het appartement met aircobuitenunit op zijn eigen terras is zonder beperking in de tijd aansprakelijk en verantwoordelijk voor het toestel. De eigenaar dient de VME dus zonder beperking in de tijd te vrijwaren voor financiële, technische of andere aspecten t.g.v. plaatsing, verwijdering, afbraak, schade, gevolgschade etc. verband houdend met dit toestel.

Het toestel moet verwijderd en herplaatst worden op kosten van de eigenaar indien aan het terras of onderliggend dak zou moeten gewerkt worden.

Het toestel mag enkel op het terras geplaatst worden op een locatie vooraf goed te keuren door de syndicus, mag niet zichtbaar gemonteerd worden vanop de straatzijde, mag niet tegen de gevel gemonteerd worden, en dient te voldoen aan de laagst mogelijke decibelnormen voor dergelijke toestellen op het ogenblik van de plaatsing. Er wordt een maximale geluidsdruk bij volledig vermogen toegestaan van 40 db.

Het toestel mag niet met perforatie door het terrasdak worden verankerd en moet waterdicht worden afgewerkt, en dient bevestigd te worden met een geluidsabsorberend onderstel en met geluidsisolerende behuizing.

De overloop van de buitenunit mag niet op de onderliggende terrassen terecht komen.

Het toestel dient geplaatst te worden door een erkende installateur.

Indien niet aan één of meerdere van deze voorwaarden voldaan wordt, zal de mede-eigenaar op eigen kosten de installatie moeten verwijderen.

Dit artikel wordt, indien het wordt goedgekeurd, toegevoegd aan het reglement van interne orde. De stemming geldt enerzijds voor een goedkeuring om airco-unit te mogen plaatsen op het terras aan de gestelde voorwaarden.

Resultaat stemming punt 09.02: Tegen

Voor: 1.412,00/2.520,00 aandelen - 56,03 %

Tegen: 1.108,00/2.520,00 aandelen - 43,97 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, De Schutter - Pauwels, Van Dooren Magda, Windley - Roeland, Wittrock - Darcis, Opdebeeck Stefan, Maes - de Hasque, Van Goethem Frank / In Between Trading, De Lauw J., Vranckx Chantal, Nal, Moortgat Ludgardis, Riga Emilie, Haens - Graff, Abule Alket, Kraan Caroline, Ophoff Myriam, Pak Lyubov, De Raedt Gerda, Spiessens Marc, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Pauwels Jaëlle, MTVC, Cornelissen Godelieve, de Nave Thierry - De Vuyst, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Pak Luba, Joris Nicole, Van De Vijver Rachel, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Rozenfeld Richard, Van den Abbeele Tinne, Mertens Maria

Onthouding: 248,00/2.825,00 aandelen - 8,78 %

Namen onthouding: Lernout Marijke, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Pereira - De Feyter, Arits Rosa, Leppla Wim - Grosjean Roger

Blanco: 57,00/2.825,00 aandelen - 2,02 %

Namen blanco: Van Haute Ingrid

Een mede-eigenaar merkte op dat o.w.v. (brand)veiligheidsredenen de vrije doorgang over de terrassen steeds gegarandeerd dient te blijven en dat het installeren van een airco-installatie een ongunstige invloed heeft op de EPC-waarde van het desbetreffende appartement (elektriciteitsverbruik). Dit wordt meegenomen in de bepalingen in het reglement indien dit voorstel (opnieuw) weerhouden wordt.

De Raad wenst andere bepalingen in het reglement ook onder de loep te nemen en te optimaliseren of verduidelijken waar wenselijk of noodzakelijk. Waar nodig, zullen wijzigingen eventueel nog voorgelegd worden aan een volgende (B)AV.

Punten renovaties, afvalverwerking, meldingsplicht, burenzaken e.d. kunnen wellicht duidelijker worden omschreven. We houden dit op de werklíst voor aanbreng door enkele interne lezers. Die oproep kan misschien in het verslag worden opgenomen.

09.03. Toelichting en principiële stemmings eventuele plaatsing zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak

Op de AV 2024 kwam de plaatsing van zonnepanelen aan de zijgevel zuid ter sprake bij de voorbereiding van de gevelrenovatie. Er werd geen toestemming gegeven. Dit verbod zal worden ingeschreven in het reglement van orde.

De syndicus licht toe dat wetswijziging (versoepeling voor energetische renovatie van 2/3 naar 1/2 + 1) in het regeerakkoord staan, doch nog bestendigd moeten worden.

Dat neemt niet weg dat het dak en balustrades gemeenschappelijk zijn en ook terrassen gemeenschappelijk zijn waar momenteel enkel op de terrassen een privaat genotsrecht geldt. Om panelen aan of op gemene delen te mogen plaatsen voor privaat doeleinden dient dus een goedkeuring gevraagd en verleend met 4/5 meerderheid, ondanks voormelde, aangekondigde versoepeling.

Zolang de mogelijkheid tot plaatsing van warmtepompen voor warmwaterproductie en/of verwarming in het kader van Masterplan verder uitgewerkt worden om besparingen te verwezenlijken en EPC te verbeteren, niet concreet voorbereid en eventueel voorgelegd is ter goedkeuring, zijn zonnepanelen weinig nuttig voor het elektriciteitsverbruik in de gemene delen en bovendien wordt het meeste verbruikt 's avonds als het donker is. De investering voor 300 zonnepanelen (maximum aantal op het dak rekening houdend met veiligheid en rendement) bedroeg enkele jaren terug +/- 55.000 €. Technisch is dit dus zeker mogelijk, maar pas economisch interessant als er warmtepompen geïnstalleerd zouden worden.

09.03.01. Eventuele plaatsing zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor privaat doeleinden (4/5) (4.022,00)

De syndicus vermeldt volgende bedenkingen naar aanleiding van ervaring in andere gebouwen:

- Alle daken zijn gemeenschappelijk. Indien men hier een genotsrecht voor privaat gebruik zou willen toekennen, dient dit met een 4/5 meerderheid goedgekeurd te worden en zouden de eigenaars ook minstens deel mee moeten instaan voor onderhoud, herstelling en renovatie van minstens het dakdeel dat gebruikt wordt voor hun zonnepanelen. Indien er ooit aan het dak gewerkt moet worden, dient de volledige installatie voor rekening van de eigenaar(s) tijdelijk

verwijderd om nadien terug te plaatsen etc..

Het volledige dakoppervlak indelen in gelijke delen voor elk appartement om X-aantal zonnepanelen te plaatsen in de toekomst, is eventueel een mogelijkheid die verder bekeken kan worden. Gezien het grote aantal appartementen zal dit betekenen dat er maximum drietal panelen per appartement of kavel geplaatst kunnen worden.

Bovendien is dergelijk toewijzing van dakdelen voor privaat gebruik best notariaal vast te leggen en dient hiervoor een plan opgemaakt te worden om elk appartement ongeveer even veel oppervlakte op het dak toe te bedelen met een vergelijkbare opbrengst aan zonne-energie. Dat gebeurt best in samenspraak met architect. Tevens dient er stabiliteitsstudie te gebeuren om te weten of het dak voldoende draagkracht heeft om vol gelegd te worden met zonnepanelen.

De syndicus vraagt of een meerderheid geïnteresseerd is om zonnepanelen te plaatsen of beter gezegd de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen voor privaat doeleinden te laten onderzoeken met in eerste instantie opmaak van een legplan door ingenieur of studie bureau technieken.

Principiële, schriftelijke stemming voor plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor privaat doeleinden: Resultaat stemming punt 09.03.01: Tegen

Voor: 694,00/2.520,00 aandelen - 27,54 %

Tegen: 1.826,00/2.520,00 aandelen - 72,46 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Huys Margareta, Vijt J., Lemout Marijke, De Schutter - Pauwels, Van Dooren Magda, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Van Heule Francine, Goris Rita, Wittrock - Darcis, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, De Lauw J., Castelyns, Badoux Marc, Glorie - Van Rossom, Abule Alket, Naus David, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Ophoff Myriam, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Coeck Victorina José Remy, Spiessens Marc, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Deckx Martha, Fransens Ria, Wens - Blancke, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Pereira - De Feyter, Pauwels Joëlle, Van den Brande Shana, MTVC, Cornelissen Godelieve, Van der Aa - Schenkenberg, Bollyn Marcus, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Joris Nicole, Brouns Irm, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Mertens Maria

Onthouding: 240,00/2.825,00 aandelen - 8,50 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed, Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Demuys-Van Meerbergen, Arits Rosa, Lepa Wim - Grosjean Roger, Van den Abbeele Tinne

Blanco: 65,00/2.825,00 aandelen - 2,30 %

Namen blanco: Haens - Graff, Stockmans- Claes Jeanine

09.03.02. Eventuele plaatsing zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor gemeenschappelijke doeleinden (2/3) (4.022,00)

Verwijzend naar voorgaande bespreking werd alternatief bevestigd of een meerderheid momenteel geïnteresseerd is om zonnepanelen te plaatsen voor gemeenschappelijke doeleinden. Dat kan met een 2/3 meerderheid goedgekeurd worden zonder notariële wijzigingen.

Principiële, schriftelijke stemming voor plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor gemeenschappelijke doeleinden: Resultaat stemming punt 09.03.02: Tegen

Voor: 1.625,00/2.575,00 aandelen - 63,11 %

Tegen: 950,00/2.575,00 aandelen - 36,89 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Vijt J., De Schutter - Pauwels, Omar Ben Mohamed, Van den Bulck - Geldhof, Van Heule Francine, Badoux Marc, Abule Alket, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Ophoff Myriam, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Pereira - De Feyter, Cornelissen Godelieve, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Joris Nicole, Charlie Misonne, Van De Vijver Rachel, Mertens Maria

Onthouding: 250,00/2.825,00 aandelen - 8,85 %



www.solvio.be
syndicus@solvio.be

RPR Antwerpen
Polis BA BIV

Porte Antwerpen
KBO 0816881045
BIV 506306

Frans Beckerstraat 21
2600 Berchem
+32 3 239 04 09

Namen onthouding: Goris Rita, Opdebeeck Stefan, Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Demuys-Van Meerbergen, Spiessens Marc, Van den Brande Shana, Van den Abbeele Tinne

Indien weerhouden, zullen tegen volgende AV offertes bevestigd worden voor plaatsing van gemeenschappelijke zonnepanelen.

10. Diversen

Aankoop laptop voor beheer van toegangsbadges

Huidige laptop is oud en draait nog Windows 7 met specifieke software.

Deze is niet meer bedrijfszeker en veilig – risico op verlies van data en problemen bij beheer van de toegangsbadges.

Voorstel om "refurbished" laptop met Windows 11 te kopen – budget van €150 (remarkt.be)
M. Bollyn heeft hiermee positieve en ervaringen en kan beheer ervan verzorgen.

Voorgesteld wordt om mandaat te verlenen aan raad en syndicus om te beslissen over dergelijke kleine uitgaven. **Unaniem akkoord.**

11. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overleef het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 00 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus



Voorzitter


Namens de Raad

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Regent VI, de Roest d'Alkemadelaan 2-4, KBO 0850.427.407, gehouden op 26/03/2024 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten.

Bij het ondertekenen van de aanwezigheidslijst werden stemformulieren uitgedeeld. Er wordt gestemd bij handopsteking / per stemformulier waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd omstreeks 18.30u

Aandelen: 2.580,00/4.000,00 - 64,50 %

Eigenaars: 83/136 - 61,03 %

Vooraf:

- Er wordt verwezen naar de documentatie/stukken welke voorafgaandelijk aan de vergadering gepubliceerd werden via syndicisonline.
- Tijdens de vergadering wordt op groot scherm een presentatie getoond, opgesteld door de RvME volgens de agendapunten (deze presentatie wordt nog gepubliceerd via syndicisonline).
- Verslag BAV dd. 17/01/2024: gezien er geen opmerkingen ontvangen werden, wordt het verslag goedgekeurd.

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (4.000.00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als **voorzitter** volgende mede-eigenaar: **Mevr. Brouns**.

De **syndicus** wordt verkozen tot **secretaris**.

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

Tijdens de BAV dd. 17/01/2024 gaf Dhr. Peeters toelichting omtrent onderstaande punten.

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De afrekening met de factuurlijst, de individuele afrekening en de balans worden overlopen. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Er tevens verwezen naar de gepresenteerde overzichtstabellen:

- Blok overzicht kosten 2023
- Eenmalige kosten 2023

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

Dhr. Peeters excuseerde zich vooraf voor zijn afwezigheid tijdens huidige AV.

De rekencommissaris(sen) bracht verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening:

"Beste mede eigenaren van Regent VI, als rekencommissaris licht ik U graag mijn bevindingen toe betreffende het boekjaar 2023 en de huidige toestand op moment van dit schrijven:

In overleg met de boekhouding Solvio op maandelijkse basis kon de jaarrekening tijdig worden afgesloten.

– Deze resultatenrekening met betrekking 2023 toonde een correcte weergave van boeking leveranciers en ontvangen provisies.

– De overlopende rekeningen ingevolge uitvoeringen in december en de invorderingen van achterstallige provisies werden correct in de eindbalans opgenomen.

– Het opgebouwde Reservefonds t.b.v. 140.594€ wordt gewaarborgd door het saldo spaarrekening bij BNP Fortis.

Besluitend stel ik vast:

– dat de jaarrekening die syndicus Solvio over 2023 voorlegde correct is.

– dat de meeste eigenaars tijdig betalen.

– dat de begroting voor 2024 weergeeft dat de opvraging van 315.000€ provisie om de algemene kosten te dekken gerechtvaardigd is en dat het spaarritme van 100.000 best wordt aangehouden voor onvoorziene kosten en eventuele

investeringen in de toekomst veilig te stellen."

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (4.000,00)

De algemene vergadering keurt de afrekening, de balans en de individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 2.616,00/2.616,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.616,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar

De begroting voor boekjaar 2024 werd reeds goedgekeurd tijdens de BAV dd. 17/01/2024:

Momenteel bedragen de provisies 285.000,00€ voor een volledig boekjaar. Voor boekjaar 01/01/2024-31/12/2024 worden de kosten begroot op 355.000,00€. Voor de energiekosten (gas) werd 45.000,00€ van de opgevraagde energievoorzieningen overgeboekt naar huidig boekjaar. **Concreet dient er dus nog 310.000,00€ aan provisies voorzien te worden, als volgt te verdelen:**

- **Kwartaal 1: 93.000,00€ (reeds opgevraagd)**

- **Kwartaal 2: 62.000,00€**

- **Kwartaal 3: 62.000,00€**

- **Kwartaal 4: 93.000,00€**

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Resultaat stemming punt 04.03.01: Voor

Voor: 2.358,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 330,00/2.688,00 aandelen

Omstreeks 18.45u vervoegen volgende mede-eigenaars de vergadering:

- Dockx Erik

- Kombur Vasan - Sattanathan (bij volmacht)

03.05. Buffer werkkapitaal

Permanent werkkapitaal van 20.000,00€ bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

03.06. Reservefonds

Een reservefonds is cfr. de Wet op de Mede-Eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 140.593,88€.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 01/01/2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5de van de stemmen.

De opvragingen voor het reservefonds werden reeds goedgekeurd tijdens de BAV dd. 17/01/2024:

Om de het reservefonds op peil te houden - hieronder wordt voorgesteld een aantal werken/kosten via het reservefonds te financieren - wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen in 4 termijnen als volgt:

- **Kwartaal 1: 20.000,00€**

- **Kwartaal 2: 26.667,00€**

- **Kwartaal 3: 26.667,00€**

- **Kwartaal 4: 26.667,00€**

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is verdeelsleutel 1.0 (4.000sten).

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15,00€ per rappel en aangetekende zendingen aan 30,00€ per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden n.a.v. doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150,00€ aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Verkiezingen en mandaten

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (4.000,00)

De algemene vergadering geeft 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 vergadering geeft eveneens kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris.

Resultaat stemming punt 04.01: Voor

Voor: 2.517,00/2.517,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.517,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 114,00/2.631,00 aandelen - 4,33 %

Namen blanco: Maes - de Hasque , Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Pak Luba

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (4.000,00)

De syndicus licht het contract versie 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 2.484,20€ per maand.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract met de syndicus te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 2.575,00/2.575,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.575,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 41,00/2.631,00 aandelen - 1,56 %

Namen onthouding: Spiessens Marc

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (4.000,00)

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering mededeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De commissaris is wegens omstandigheden verontschuldigd, maar liet weten zich opnieuw verkiesbaar te stellen.

De VME verkiest als commissaris: **Dhr. Peeters.**

Resultaat stemming punt 04.03: Voor

Voor: 2.575,00/2.575,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.575,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 41,00/2.631,00 aandelen - 1,56 %

Namen onthouding: Spiessens Marc

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (4.000,00)

De huidige leden van de RvME stellen zich opnieuw verkiesbaar en doen nogmaals een oproep naar bijkomende kandidaturen (evt. voor specifieke zaken zoals: liften – verlichting – afval – poetsen – tuin – toegang).

Raadslid Marc Bollyn geeft o.b.v. de presentatie toelichting omtrent de gevraagde medewerking en benadrukt het belang hiervan voor de continuïteit voor de behartiging door de raad.

Eigenaars met interesse kunnen op verzoek via de RvME voldoende inzicht krijgen in de beoogde taak:

Onder het motto: vele handen maken werk licht(er) doet de RME een oproep naar eigenaars om een kleine bijdrage te leveren voor de gemeenschap van Regent VI. Aangezien er nog geen kandidaten zijn die lid willen worden van de RME, blijft de nood voor ondersteuning echter bestaan. Het overnemen van welomlijnde taken die en beperkte tijdsbesteding vergen kan de RME helpen om de dienstverlening te blijven doen, maar zich ook kan concentreren op de kerntaken.

Voor elke van deze taken werd een toelichting gegeven:

Afval (juist sorteren is belangrijk – bijdragen van iedere bewoner nodig):

- Momenteel zorgen in de winterperiode 2 personen voor het nazicht van sorteren van afval en de activiteiten van Atalian medewerker m.b.t. afval
- Vanaf april tot oktober zijn deze personen niet beschikbaar
- Vrijwilliger(s): enkele keren per week de status van de afvalcontainers nakijken en waar nodig corrigeren, in functie van het ophalen van de containers

Liften

- De liften hebben een vastgelegd onderhoudsschema (3-maandelijks) waarbij de techniekier toegang moet krijgen tot de technische ruimte.
- Defecten aan liften dienen gemeld te worden aan Schindler.
- Vrijwilliger(s): opvolgen van onderhoudsschema (toegang verlenen, uren noteren, ...), opvolgen van de werking van de liften; doorgeven van problemen met de liften, bereid zijn om meldingen van bewoners i.v.m. de liften door te geven en de depannage op te volgen.

Verlichting

- AC Electro zorgt voor herstellingen aan de verlichting
- Solvio bestelt reservelampen
- Atalian-medewerker vervangt de lampen binnen; AC-Electro medewerker vervangt de lampen buiten
- Vrijwilliger(s): nagaan van de werking van de verlichting binnen/buiten; stockbeheer van de lampen (bestelling via syndicus);
doorgeven van opdracht aan syndicus voor AC-Electro en rechtstreeks aan medewerker Atalian (lampen binnen)

Poetsen

- Medewerker Atalian poetst de gemeenschappelijke delen volgens een weekschema, aan te vullen door periodieke taken. (+ enkele andere taken)
- Medewerker van Atalian houdt zich vaak niet aan het schema en aan de afgesproken uren.
- Vrijwilliger: contactpersoon voor medewerker Atalian i.v.m. aanwezigheid en uitvoeren van weekschema; opvolging van de kwaliteit van de poets-activiteiten.

Tuin

- Firma Simons zorgt voor tuinonderhoud, hoofdzakelijk 2-wekelijks maaien van het gazon, maar ook snoeien van de hagen, rozen, omheining, bloemperken, onderhoud van paden en ruimen bladeren (ook sneeuwruimen bij noodzaak)
- Een vrijwilliger zorgt voor sproeien bloemperken volgens noodzaak
- Vrijwilliger: opvolging van tuinonderhoud door firma Simons; opvolgen van zwerfvuil op en rond terrein Regent VI, opvolging beschadigingen paden en dergelijke (hoofdzakelijk van lente tot en met herfst)

Toegang tot gebouw

- Vrijwilliger: veel aanwezig of beschikbaar op verzoek; bij werken en leveringen de techniekiers te ontvangen en wegwijz te maken in het gebouw; planning wordt zoveel mogelijk vooraf doorgegeven; opvolging van afleveren van bepaalde sleutels; registratie van begin- en einde uur volgens noodzaak.
- Vrijwilliger: bediening van de Tormac schuifdeuren en garagepoorten en melden van eventuele defecten.
- Controle van CV en pompen tussen de onderhoudsbeurten

Indien geen/onvoldoende vrijwilligers? Zie toelichting BAV 17-01-2024

RME zal rondvraag doen naar externe ondersteuning voor aan aantal van de voorgestelde taken (Solvio kan geen extra ondersteuning bieden)

Gedacht wordt aan een medewerker die deeltijds in het gebouw aanwezig is en in overleg met RME taken uitvoert en opvolgt.

Dit kan een extra kost met zich meebrengen (raming: tot € 3.000/maand)

[Van ±€110 tot ± €280 extra kost per jaar per appartement i.f.v. eigenaarsaandeel].

Kandidaten eigenaars: **Mevr. Brouns, Dhr. Bollyn en Dhr. Peeters.**

Resultaat stemming punt 04.04: Voor

Voor: 2.542,00/2.542,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.542,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 74,00/2.631,00 aandelen - 2,81 %

Namen onthouding: Rozenfeld Richard, Stockmans- Claes Jeanine

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Water: Water Link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck Technics
- Loodgieter sanitaire werken en jaarlijkse controle: Van den Broeck Technics
- Elektricien: AC Elektro
- Parlofoon/Video: de Parlofoonspecialist
- Schoonmaak: Atalian
- Tuin onderhoud: Tuinwerken Simons
- Tuin contract boomexpertise: Claes en Humblet
- Liftonderhoud: Schindler
- Liftcontrole: Konhef
- Garagepoorten: Kips
- Rookkoepels: Skymax
- Schuifdeuren: Tormax

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervalddag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (4.000,00)

Er wordt verwezen naar de offerte voor een nieuwe blokpolis en uitbreidingen, de IPID documentatie en de uitgebreide toelichting van de Algemene en Bijzondere voorwaarden.

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

1. De blokpolis

Huidige premie: 29.166,19€

Offerte BDM: 26.999,71€

De blokpolis zal na goedkeuring door de VME op de Algemene Vergadering opgezegd worden tegen de vervalddag. Van zodra de polistukken zijn opgemaakt, zullen die automatisch ter beschikking gesteld worden voor de VME en haar mede-eigenaars via de syndicus.

2. De uitbreidingen

Deze uitbreidingen kunnen niet afzonderlijk, dus los van de nieuw voorgestelde blokpolis, worden afgesloten.

a. BA VME

Huidige premie: 439,62€

Offerte BDM: 165,00€

b. PO klusjesman/poetshulp

Offerte BDM: 100,00€

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

De VME beschikt reeds over een uitgebreide polis rechtsbijstand ARAG.

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar Solvio Verzekeringen, verzekeringsmakelaar van de Parte groep, voor zover dit nog niet het geval is.

Stemming voor mandaat aan de RvME om lopende polissen op te zeggen tegen vervalddag en aansluitend BDM-polis (incl. uitbreidingen) af te sluiten.**Resultaat stemming punt 05.01: Voor**

Voor: 2.558,00/2.587,00 aandelen - 98,88 %

Tegen: 29,00/2.587,00 aandelen - 1,12 %

Namen tegen: Pauwels Jaëlle

Onthouding: 29,00/2.631,00 aandelen - 1,10 %

Namen onthouding: De Schepper Tanguy

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

05.02. Opzeg (permanentie)contract Edifix (1/2 + 1) (4.000,00)

Voorstel is om het permanentiecontract op te zeggen, maar wel op afroep beroep te blijven doen op de diensten van Edifix.

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 2.512,00/2.575,00 aandelen - 97,55 %

Tegen: 63,00/2.575,00 aandelen - 2,45 %

Namen tegen: Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk

Onthouding: 41,00/2.631,00 aandelen - 1,56 %

Namen onthouding: Spiessens Marc

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

05.03. Boomonderhoud 2024 volgens plan Claes & Humblet: goedkeuring budget (1/2+1) (4.000,00)

Voor 2024 wordt een budget van 6.500,00€ excl. BTW voorzien (Definitieve offerte 20224 - zie Syndicusonline).

Resultaat stemming punt 05.03: Voor

Voor: 2.256,00/2.519,00 aandelen - 89,56 %

Tegen: 263,00/2.519,00 aandelen - 10,44 %

Namen tegen: Rozenfeld Richard, Badoux Marc, Maes - de Hasque, Stockmans- Claes Jeanine, Lernout Marijke, Pak Lyubov, Omar Ben Mohamed, Pak Luba

Onthouding: 97,00/2.631,00 aandelen - 3,69 %

Namen onthouding: Spiessens Marc, Goissen Rita, Van Dooren Magda

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

Een mede-eigenaar merkt op dat het aangewezen is de klimop rond de boomstammen te verwijderen zodat deze bommen niet 'gewurgd' worden. Mevr. Brouns repliceert dat dit reeds opgenomen werd met de tuinmaan en dat e.e.a. begin april uitgevoerd zal worden.

06. Geplande en/of goed te keuren werken

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

06.01. Werken / projecten goedgekeurd tijdens AV dd. 14/03/2023 en BAV dd. 17/01/2024: stand van zaken*** Verkoop conciërgewoning:**

Habicom werd aangesteld om de conciërgewoning te verkopen.

*** Project gevelrenovatie:**

- Cfr. hetgeen beslist tijdens eerdere vergaderingen zullen deze werken uitgevoerde werken uitgevoerd worden door fa. Limparts-Drooghmans onder begeleiding van Architect Goffin.

In afwachting van de goedkeuring van de leningsaanvraag werden de nodige contacten gelegd met de aannemer.

- Financiering werken (budget ca. 770.000€) d.m.v. Mijn Verbouwlening AG Energiebesparingsfonds Antwerpen (met mogelijkheid contante betaling door eigenaars welke niet deelnemen aan lening): aanvraag werd door de syndicus ingediend. De beslissing omtrent de goedkeuring van de lening kan pas ten vroegste binnen 4 maanden na de BAV dd. 17/01/2024 verwacht worden. Kort voor huidige vergadering ontving de syndicus bericht dat de lening goedgekeurd werd door de bevoegde diensten.

*** Deelname aan Renovatiemasterplan via Ecohuis**

- Beslissing (goedkeuring) van de VME werd aan Ecohuis overgemaakt en de nodige 'opstartdocumenten' werden ondertekend door de syndicus.

- Er zal nog een enquête uitgestuurd worden. Er wordt gevraagd dat een maximaal aantal eigenaars hieraan zouden deelnemen om een zo adequaat en representatief mogelijk beeld te krijgen op de wensen van de VME.
- Het 'Projectteam' dient nog samengesteld te worden. Kandidaten kunnen zich melden bij de RvME.

*** Installatie systeemscheiding (CV) door Van den Broeck Technics:**

Deze werken zullen uitgevoerd worden op 22/04/2024 (samen met: afstoppen niet-gebruikte gasleidingen - aanpassingen CV - aanpassingen sanitair).

Nota: de planning werd inmiddels gewijzigd: 27/05/2024 t.e.m. 31/05/2024.

*** Liften: vervangen tractieriemmen liften gebouw 2**

Deze werkzaamheden werden inmiddels uitgevoerd.

Bijkomend:

- De vergadering is unaniem akkoord om de beschadiging van het recent uitgevoerd schilderwerken aan de liftdeuren structureel aan te pakken wat betreft de liftdeuren op de gelijkvloerse en in de kelderverdieping.
- De vergadering is eveneens unaniem akkoord om de schade aan de keldervloer structureel aan te pakken.
- Edifix zal ingeschakeld worden voor herstelling van (opnieuw) losgekomen tegels.

06.02. Liftinstallatie en aanpassing aan risicoanalyse: stand van zaken

Er wordt verwezen naar hetgeen toegelicht en goedgekeurd tijdens de AV dd. 2022:

De 4 liftinstallaties die dateren van 1972 dienen aangepast te worden aan het betreffend KB op de modernisering van liftinstallaties voor datum 31/12/2024. Er dient rekening gehouden te worden met deze einddatum van de laatste risicoanalyse. Wanneer een nieuwe RA wordt gemaakt, volgen daaruit vaak offertes om de lift in overeenstemming te brengen met de actuele veiligheidswetgeving betreffende liften.

De syndicus legt offertes voor ter goedkeuring.

De offerte dewelke Schindler werd opgemaakt teneinde de liften te laten te voldoen aan de opgelegde veiligheidsnormen bedraagt 8.935,00 € (excl. Btw) voor alle liften samen. Afhankelijk van de totale kosten zal deze kost worden betaald met de reserves dan wel met de gewone voorschotten.

Resultaat stemming punt 07.02: Voor

Voor: 2.199,00/2.334,00 aandelen - 94,22 %

Tegen: 135,00/2.334,00 aandelen - 5,78 %

06.03. Keuring elektriciteit gemene delen

Met de wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties in 2020 werd er gesleuteld aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie'. Daardoor vallen de technische lokalen van een residentieel geheel en de huishoudelijke werkeenheid niet meer onder de huishoudelijke installatie. Het gevolg is dat er twee keuringsperiodiciteiten naast elkaar bestaan. De keuring van de elektriciteit in de gemene delen moet 25-jaarlijks gebeuren, terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachinekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Aan deze kafkaïaanse situatie komt nu een einde.

Periodiciteit controlebezoeken

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 komen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Net zoals in 2020 werd er bij de nieuwe wijziging aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie' gesleuteld.

"Huishoudelijke elektrische installatie (gewoonlijk huishoudelijke installatie genoemd): elektrische installatie ondergebracht in een wooneenheid of een in de volgende alinea bedoelde ruimte.

Indien de elektrische installatie van een ruimte geen deel uitmaakt van een regime van mede-eigendom, wordt de elektrische installatie van deze voor privégebruik bestemde ruimte die niet voor activiteiten van een onderneming wordt gebruikt, beschouwd als een huishoudelijke installatie.

Niettegenstaande het voorgaande worden als niet-huishoudelijke elektrische installatie beschouwd (gewoonlijk niet-huishoudelijke installatie genoemd):

- *de gemeenschappelijke delen en de technische lokalen van een residentieel geheel*
- *elke andere elektrische installatie die niet beantwoordt aan de definitie van een elektrische huishoudelijke installatie."*

Elektrische keuring om de 5 jaar

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van

een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Bron: CIB Syndic 18 april 2023

De syndicus keek na of dergelijk attest bestaat: de huidige attesten zijn geldig t.e.m. 05/12/2044.

07. Project fietsenstalling: toelichting

In eerste instantie wordt verwezen naar hetgeen besproken en toegelicht tijdens eerdere (bijzondere) algemene vergaderingen.

Raadslid Marc Bollyn licht vervolgens toe o.b.v. de presentatie de huidige stand van zaken toe.

Voorafgaandelijk aan huidige AV maakte mede-eigenaar Maes - de Hasque (namens velen) de vraag over aan de syndicus waarom er niet eenvoudigweg bijkomende fietsenrekken in de tuin geplaatst kunnen worden.

Mede-eigenaar Van Haute meldt dat zij bereid is een alternatief voorstel uit te werken.

Het project zal verder uitgewerkt / voorbereid worden tegen een volgende vergadering.

08. Project wateterinfiltratievoorziening: toelichting

Raadslid Irm Brouns geeft uitgebreide toelichting o.b.v. de getoonde presentatie:

Een nieuwe aannemer grondwerken werd gevonden met uitzicht op vereenvoudigde uitwerking. Update en verdere toelichting o.b.v. de presentatie.

Voor de uitvoering van beide projecten (fietsenstalling en watererinfiltratievoorziening) is een omgevingsvergunning vereist. Definitieve plannen ter stemming waren dus nog niet aan de orde. Besluitend werd voor beide projecten bij handopsteking gepeild naar de reactie van de aanwezigen op de toegelichte stand van zaken. Die peiling toonde duidelijk voldoende draagkracht voor de verdere uitwerking. Evolutie volgt via verslag RVME.

Ook dit project zal verder uitgewerkt / voorbereid worden tegen een volgende vergadering.

09. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (4.000,00)

In deze wordt verwezen naar de recent goedgekeurde (renovatie)werken.

Tevens word verwezen naar de deelname aan het Renovatiemasterplan. De resultaten hiervan zullen voorgelegd worden aan een volgende AV.

Geen stemming.

10. Reglement van inwendige orde:

10.01. Vastleggen voorwaarden voor plaatsing airco-installaties (1/2 + 1 ERRATUM: 2/3) (4.000,00)

Het plaatsen van airco-installaties met buitenunit werd goedgekeurd tijdens een eerdere algemene vergadering. De voorwaarden waaronder dit toegestaan is werden echter nog niet bepaald.

Voorstel is om hieraan volgende voorwaarden te koppelen:

De eigenaar van het appartement met aircobuitenunit op zijn eigen terras is zonder beperking in de tijd aansprakelijk en verantwoordelijk voor het toestel. De eigenaar dient de VME dus zonder beperking in de tijd te vrijwaren voor financiële, technische of andere aspecten t.g.v. plaatsing, verwijdering, afbraak, schade, gevolgschade etc. verband houdend met dit toestel.

Het toestel moet verwijderd en herplaatst worden op kosten van de eigenaar indien aan het terras of onderliggend dak zou moeten gewerkt worden.

Het toestel mag enkel op het terras geplaatst worden op een locatie vooraf goed te keuren door de syndicus, mag niet zichtbaar gemonteerd worden vanop de straatzijde, mag niet tegen de gevel gemonteerd worden, en dient te voldoen aan de laagst mogelijke decibelnormen voor dergelijke toestellen op het ogenblik van de plaatsing. Er wordt een maximale geluidsdruk bij volledig vermogen toegestaan van 62 db.

Het toestel mag niet met perforatie door het terrasdak worden verankerd en moet waterdicht worden afgewerkt, en dient bevestigd te worden met een geluidsabsorberend onderstel en met geluidsisolerende behuizing.

De overloop van de buitenunit mag niet op de onderliggende terrassen terecht komen.

Het toestel dient geplaatst te worden door een erkende installateur.

Indien niet aan één of meerdere van deze voorwaarden voldaan wordt, zal de mede-eigenaar op eigen kosten de installatie moeten verwijderen.

Dit artikel wordt, indien het wordt goedgekeurd, toegevoegd aan het reglement van interne orde.

Resultaat stemming punt 10.01: Voor

Voor: 1.808,00/2.295,00 aandelen - 78,78 %

Tegen: 487,00/2.295,00 aandelen - 21,22 %

Namen tegen: Van Haute Ingrid, Hermans Madeleine, Charlie Misonne, Joris Nicole, Van den Abbeele Tinne, Opdebeeck Stefan, Riga Emilie, Van De Vijver Rachel, Maes - de Hasque, Glorie - Van Rossom, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, Abule Alket, Cornelissen Godelieve, Deckers Anne-Marie

Onthouding: 87,00/2.631,00 aandelen - 3,31 %

Namen onthouding: Kraan Caroline, Badoux Marc, Ophoff Myriam

Blanco: 249,00/2.631,00 aandelen - 9,46 %

Namen blanco: Wittock - Darcis, Paelinckx Elza, Arits Rosa, Pak Lyubov, Paelinckx Carry, Reybrouck Frank, Moortgat Ludgardis, Pak Luba

Een mede-eigenaar merkt op dat o.w.v. (brand)veiligheidsredenen de vrije doorgang over de terrassen steeds gegarandeerd dient te blijven en dat het installeren van een airco-installatie een ongunstige invloed heeft op de EPC-waarde van het desbetreffende appartement (elektriciteitsverbruik).

10.02. Vastleggen voorwaarden voor plaatsing rolluiken - zonneluifels (1/2 + 1) (4.000,00)

- Zonneluifels: het doek dient oranje te zijn

- Rolluiken: dienen wit te zijn

- Screens: het doek dient wit of licht grijs te zijn

- Kleuren profielen ramen en deuren: aluminiumkleur

- Het bevestigen van zonnepanelen aan de balustrades is niet toegestaan

Resultaat stemming punt 10.02: Voor

Voor: 2.115,00/2.192,00 aandelen - 96,49 %

Tegen: 77,00/2.192,00 aandelen - 3,51 %

Namen tegen: Spiessens Marc, Glorie - Van Rossom

Onthouding: 34,00/2.631,00 aandelen - 1,29 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed

Blanco: 405,00/2.631,00 aandelen - 15,39 %

Namen blanco: Wittock - Darcis, Paelinckx Elza, Maes - de Hasque, Arits Rosa, Berghs - Oosterlinck, Ophoff Myriam, Marneffe Elvire, Pak Lyubov, Van Kesteren Serge, Paelinckx Carry, De Clerck Margareta, Reybrouck Frank, Pak Luba

11. Diversen

Er wordt toelichting gegeven omtrent het verloop van het opsporen van de exacte locatie van de recentste lekkage in de leidingschacht.

12. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De vergadering werd gesloten om 20.45u.

Het verslag werd ondertekend door de voorzitter en de syndicus.

Secretaris
Voor Solvio - Syndicus
Bert Uytendhouwen
ioVoorzitter
Mevr. Brouns*Irm Brouns*

Verslag van de buitengewone algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Regent VI, de Roest d'Alkemadelaan 2-4, KBO 0850.427.407, gehouden op 17/01/2024 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten.

Bij het ondertekenen van de aanwezigheidslijst werden stemformulieren uitgedeeld. Er wordt gestemd bij handopsteking / per stemformulier waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd omstreeks ca. 18.30u:

Aandelen: 2.717/4.000

Eigenaars: 89/136

Vooraf:

- Er wordt verwezen naar de documentatie/stukken welke voorafgaandelijk aan de vergadering gepubliceerd werden via syndicusonline.
- Tijdens de vergadering wordt op groot scherm een presentatie getoond, opgesteld door de RvME volgens de agendapunten.
- Punt 07. werd behandeld na punt 03.

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (4.000,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter volgende mede-eigenaar: Mevr. Brouns.

De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming: unaniem akkoord

03. Verslag AV dd. 14/03/2023: goedkeuring

Gezien er binnen de wettelijk voorziene termijn geen opmerkingen ontvangen werden, is het verslag van de AV dd. 14/03/2022 goedgekeurd.

04. Financieel

Dhr. Peeters geeft toelichting over onderstaande punten.

04.01. Inkomsten en uitgaven boekjaar 2023: stand van zaken

De afrekening over de periode 01/01/2023-31/12/2023 is in voorbereiding. De totale jaaruitgave (incl. individuele kosten bedraagt ca. 332.000,00€ (331.811,30€).

Zodra het individueel verwarmingsverbruik verwerkt is, wordt de afrekening gefinaliseerd en zal de commissaris eindcontrole uitvoeren. Hierna wordt de afrekening overgemaakt aan de eigenaars.

04.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris brengt verslag uit van de reeds uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden.

De rekencommissaris zal nog een eindcontrole uitvoeren bij afsluiting van het boekjaar 2023.

04.03. Kostenraming nieuw boekjaar 2024

04.03.01. Provisies (1/2 + 1) (4.000,00)

Momenteel bedragen de provisies 285.000,00€ voor een volledig boekjaar. Voor boekjaar 01/01/2024-31/12/2024 worden de kosten begroot op 355.000,00€. Voor de energiekosten (gas) werd 45.000,00€ van de opgevraagde energieverprovisies overgeboekt naar huidig boekjaar. **Concreet dient er dus nog 310.000,00€ aan provisies voorzien te worden, als volgt te verdelen:**

- Kwartaal 1: 93.000,00€ (reeds opgevraagd)
- Kwartaal 2: 62.000,00€
- Kwartaal 3: 62.000,00€
- Kwartaal 4: 93.000,00€

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Resultaat stemming punt 04.03.01: Voor

Voor: 2.358,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 330,00/2.688,00 aandelen

Namen tegen: Maes - de Hasque , Haens - Graff , Glorie - Van Rossom, Pak Lyubov, De Schepper Tanguy, Stockmans-Claes Jeanine, Paelinckx Elza, Paelinckx Carry, Pak Luba, Rozenfeld Richard

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

04.03.02. Reservefonds (1/2 + 1) (4.000,00)

Een reservefonds is cfr. de Wet op de Mede-Eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voor te leggen balans zal ca. 140.593,88€ bedragen.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 01/01/2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5de van de stemmen.

Om de het reservefonds op peil te houden - hieronder wordt voorgesteld een aantal werken/kosten via het reservefonds te financieren - wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen in 4 termijnen als volgt:

- Kwartaal 1: 20.000,00€**- Kwartaal 2: 26.667,00€****- Kwartaal 3: 26.667,00€****- Kwartaal 4: 26.667,00€**

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is verdeelsleutel 1.0 (4.000sten).

Resultaat stemming punt 04.03.02: Voor

Voor: 2.121,00/2.618,00 aandelen

Tegen: 497,00/2.618,00 aandelen

Namen tegen: De Schutter - Pauwels, Van Heule Francine, Maes - de Hasque , Haens - Graff , Glorie - Van Rossom, De Clerck Margareta, Pak Lyubov, De Schepper Tanguy, Stockmans- Claes Jeanine, Arits Rosa, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, Paelinckx Elza, Paelinckx Carry, Pak Luba, Rozenfeld Richard

Onthouding: 70,00/2.717,00 aandelen

Namen onthouding: Riga Emilie, Blomme Denise

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

05. Verkoop conciërgewoning:**05.01. Stand van zaken**

Overeenkomstig hetgeen werd beslist tijdens eerdere algemene vergaderingen, werd notariskantoor Scriptas gelast met de opdracht voor dit dossier (incl. noodzakelijke wijziging van de statuten) en een schatting van de conciërgewoning.

Er werd een eerste schatting uitgevoerd door Coprimmo waarbij de verkoopprijs geschat werd op 130.000,00€

Op vraag van de RvME werd een 2de schatting uitgevoerd door Bureau Van Eester met volgend resultaat:

- Een marktwaarde van 142.500,00€**- Een vermoedelijke opbrengst gedwongen verkoop van 125.000,00€****05.02. Bepaling minimale verkoopprijs (1/2 + 1) (4.000,00)**

Na bespreking en toelichting besluit de vergadering de minimale verkoopprijs vast te leggen op 130.000,00€.

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 2.688,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 0,00/2.688,00 aandelen

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

05.03. Bepaling wijze van verkoop (1/2 + 1) (4.000,00)

Er wordt verwezen naar de info ontvangen van Scriptas Notarissen (email-bericht dd. 13/12/2023):

"Het is mogelijk om de conciërgewoning te verkopen via Biddit. Voor deze procedure moet er rekening gehouden met volgende punten:

1/ Er zal in een algemene vergadering van de VME moeten gestemd worden over de te volgen procedure van een Biddit en over de minimumprijs die men wenst te halen via de Biddit (graag ook in het verslag opnemen dat er de

bevoegdheid wordt gegeven aan de syndicus om kwijting te kunnen geven over de ontvangen koopprijs en ontslag van ambtshalve inschrijving)

2/ Voordat de verkoopsvoorwaarden voor een Biddit kunnen getekend worden, zal eerst de wijzigende basisakte moeten getekend worden waarin de conciërgewoning wordt omgevormd tot een privatieve kavel. De reden waarom we de ondertekening van deze wijzigende basisakte hebben uitgesteld, was om fiscale redenen. Er was nog geen koper gevonden. Fiscaal gezien is het voordeliger om de wijzigende basisakte en de verkoop van de kavel in één akte te realiseren. Door deze 2 rechtshandelingen in aparte akten uit te voeren, kan er een verdeelrecht (2.5%) geheven worden op de waarde van de conciërgerie voor de wijzigende basisakte (ten laste van de VME) en nadien het verkooprecht op de overdracht van de kavel (ten laste van de koper) (zie hierover mijn mail in bijlage)

Als er gekozen wordt voor een Biddit zal de wijzigende basisakte eerst moeten getekend worden en zal er gewerkt moeten worden met aparte akten. De VME moet er bijgevolg mee rekening houden dat er een verdeelrecht kan geheven worden op deze akte.

3/ Kosten BIDDIT en leveringsplicht verkoper: de kosten die ten laste van de verkoper vallen, wordt bepaald op basis van de behaalde prijs. Indien er een verkoopprijs wordt behaald van € 130.000,00 zullen de kosten bij benadering € 4.100,00 incl BTW bedragen (hierin zitten o.a. het pakket van BIDDIT en haar publiciteitskosten, doch niet de bezichtigingskosten – die hoogstwaarschijnlijk een mede-eigenaar kan houden)

Indien na de online biedingen blijkt dat niet de gewenste prijs werd behaald, kan het goed worden ingehouden. BIDDIT crediteert dan hun kosten voor een € 1.000,00."

Voorstel is om de conciërge-woning via een erkend immobiliënmakelaar/kantoor te koop aan te bieden. De syndicus verkrijgt mandaat om in overleg met de RvME een dergelijke makelaar/kantoor aan te stellen.

Resultaat stemming punt 05.03: Voor

Voor: 2.688,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 0,00/2.688,00 aandelen

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

05.04. Toevoeging opbrengst verkoop aan reservefonds (1/2 + 1) (4.000,00)

De algemene vergadering beslist om de opbrengst van de conciërge woning integraal over te maken op het reservekapitaal van het gebouw.

Resultaat stemming punt 05.04: Voor

Voor: 2.673,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 15,00/2.688,00 aandelen

Namen tegen: Scheynen

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

05.05. Verlenen machtiging aan syndicus om akte te ondertekenen, kwijting te verlenen inzake bekomen verkoopprijs en ontslag van ambtshalve inschrijving te verlenen (1/2 + 1) (4.000,00)

De algemene vergadering beslist om volmacht te geven aan de syndicus om de verkoopakte te ondertekenen, alsook om kwijting te geven voor het bekomen van de verkoopprijs en in voorkomend geval ontslag van ambtshalve inschrijving te verlenen.

Resultaat stemming punt 05.05: Voor

Voor: 2.688,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 0,00/2.688,00 aandelen

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

06. Project gevelrenovatie:

06.01. Stand van zaken

Er wordt verwezen naar:

- Hetgeen goedgekeurd tijdens eerdere algemene vergaderingen.

- De stukken en toelichting ontvangen van Architect Goffin (gepubliceerd via syndicusonline).

Het eindtotaal voor de werken (offerte Limeparts-Drooghmans) bedraagt afgerond 770.000,00€ incl. BTW (761.949,19€ + voorziening voor gebeurlijke meerwerken).

De syndicus verkrijgt mandaat om in naam van de VME en na overleg met de RvME de aannemingsovereenkomst met

aannemer Limeparts-Drooghmans af te sluiten.

06.02. Financiering goedgekeurde werken:

06.02.01. Financiering werken (budget ca. 770.000€) d.m.v. Mijn VerbouwLening AG Energiebesparingsfonds Antwerpen (met mogelijkheid contante betaling door eigenaars welke niet deelnemen aan lening) (1/2 + 1) (4.000,00)

Om een MYL te kunnen aanvragen moet de AV daarover stemmen. Dit verslag dient ter bekendmaking van de stemming.

De Algemene Vergadering keurt met onderstaande stemresultaten de beslissing goed om voor de financiering van de hieronder vermelde werken een Mijn VerbouwLening aan te gaan bij het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen en dit conform het Energiebesluit wat betreft de Mijn VerbouwLening en aan hierna volgende voorwaarden.

1. Beschrijving en kosten van de te financieren werken

De gevelrenovatie zoals beschreven in de meetstaat opgesteld door Arch. Goffin - offerte Limeparts-Drooghmans met een eindraming van 770.000,00€ incl. BTW

2. Kenmerken van de Mijn VerbouwLening

Het betreft een krediet van het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen aan de VME aan volgende voorwaarden en onder voorbehoud van acceptatie door de kredietgever:

- Maximaal kredietbedrag: 770.000,00€
- Maximale looptijd : 10 jaar
- Rentevoet van 2,25%
- Maandelijkse vaste terugbetalingen via domiciliëring
- Het krediet is gedekt door een kredietverzekering die de VME aangaat voor dezelfde looptijd.

3. Mandaat van de syndicus

De mede-eigenaars geven opdracht aan de syndicus om in naam van de VME de kredietaanvraag in te dienen bij het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen. De syndicus krijgt de toelating om alle documenten, contracten en betalingsopdrachten verbonden aan het gevraagd krediet alsook de bijbehorende kredietverzekering te ondertekenen.

De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken indien de kostprijs van de werken lager zou uitvallen en op basis van het aantal mede-eigenaars dat deelneemt aan het krediet.

De mede-eigenaars geven de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen. Het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen mag deze informatie voor zover nodig en nuttig in het kader van het beheer van de Mijn VerbouwLening delen met het Vlaams Klimaat -en Energie Agentschap (VEKA).

4. Vrije keuze tot deelname aan het krediet door de mede-eigenaars

Alle mede-eigenaars nemen deel aan deze Mijn VerbouwLening tenzij ze binnen de 10 werkdagen na de AV de syndicus schriftelijk laten weten dat ze niet wensen deel te nemen. Alle deelnemende mede-eigenaars verbinden zich ertoe hun aandeel in de terugbetalingen van deze Mijn VerbouwLening tijdig aan de VME te verrichten.

5. Geldstromen - Domiciliëring

Het bedrag van de Mijn verbouwLening zal gestort worden op het volgende rekeningnummer van de VME:

BE34 0018 2820 6890

De syndicus krijgt van de AV de toelating om een domiciliëringsmandaat te ondertekenen voor de terugbetaling van het krediet. Hiermee kan het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen een opdracht sturen naar de betrokken bank. Het bedrag zal afgehouden worden van rekeningnummer:

BE34 0018 2820 6890

6. Geldstromen – Uitbetalen van het kredietbedrag

Het krediet wordt enkel uitbetaald op basis van facturen waaruit blijkt dat de uitgevoerde werken in aanmerking komen voor een Mijn VerbouwLening. Deze facturen worden ondertekend voor akkoord door de syndicus en dienen vergezeld te zijn van een betalingsopdracht ondertekend door de syndicus.

Er zal geen uitbetaling plaatsvinden binnen een periode van 4 maanden na onderhavige beslissing. Bovendien zal de uitbetaling maar kunnen gebeuren indien de syndicus schriftelijk aan het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen bevestigt, na deze periode van 4 maanden, dat er binnen de termijn van 4 maanden voorzien in artikel 577-9§2 van het burgerlijk wetboek, geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen met als doel het herroepen of wijzigen van de beslissing omtrent het aangaan van de hierbij besliste Mijn VerbouwLening.

7. Kennisgeving

De hieronder vermelde eigenaars kunnen door de kredietgever worden ingelicht over eventuele wanbetalingen van het krediet.

Naam: Brouns
Voornaam: Irm
Gsm-nr: +32 476 877 479
E-mailadres: irm.brouns@skynet.be

Naam: Peeters
Voornaam: Dirk
Gsm-nr.: [REDACTED]
E-mailadres: dirkpeetersmg@gmail.com

De syndicus brengt het AG Energiebesparingsfonds Antwerpen op de hoogte indien er een wijziging is van de syndicus of indien bovenvermelde personen geen mede-eigenaars meer zijn (omwille van verhuis, overlijden,...)

Naam syndicus: Solvio

Handtekening en datum: 17/01/2024

Resultaat stemming punt 06.02.01: Voor

Voor: 2.647,00/2.647,00 aandelen
Tegen: 0,00/2.647,00 aandelen
Blanco: 70,00/2.717,00 aandelen
Namen blanco: Van Den Bergh - Mol, Blomme Denise

06.02.02. Financiering studiekosten (ca. 38.000€) via reservefonds (1/2 + 1) (4.000,00)

De verdere studiekosten voor het project worden begroot op 38.000,00€ incl. BTW.
De vergadering beslist deze kosten via het reservefonds te financieren.

Resultaat stemming punt 06.02.02: Voor

Voor: 2.240,00/2.618,00 aandelen
Tegen: 378,00/2.618,00 aandelen
Namen tegen: Maes - de Hasque , Haens - Graff , Glorie - Van Rossom, Pak Lyubov, Stockmans- Claes Jeanine, Behr Lianne - Van Looy Ruud, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Paelinckx Carry, Pak Luba, Rozenfeld Richard
Onthouding: 70,00/2.717,00 aandelen
Namen onthouding: Blomme Denise, De Schepper Tanguy
Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen
Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

06.03. Verdere begeleiding project door Architect Goffin (1/2 + 1) (4.000,00)

De vergadering is akkoord om voor verdere begeleiding van het project beroep te doen op Arch. Goffin.

Resultaat stemming punt 06.03: Voor

Voor: 2.647,00/2.647,00 aandelen
Tegen: 0,00/2.647,00 aandelen
Onthouding: 41,00/2.717,00 aandelen
Namen onthouding: Blomme Denise
Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

07. Goedkeuring deelname aan Renovatiemasterplan via Ecohuis (1/2 + 1) (4.000,00)

Er wordt verwezen naar de documentatie gepubliceerd via syndicusonline.

Vervolgens geeft Mevr. Clara Vermeiren uitgebreide toelichting op een verkorte versie rond de elementaire punten. Zij beantwoordde vragen van de aanwezigen die hier niet worden vermeld maar later aan bod komen bij de opstart van het dossier (renovatieplicht, gemene delen t.o.v. privatieve kavel, aanzienlijke rivatieve lening mogelijk e.d.).

De studiekost wordt geschat op 25.000,00€ à 30.000,00€. Hiervan wordt 60% terugbetaald met een maximum van 12.000,00€.

Na bespreking en toelichting besluit de vergadering deel te nemen aan het Renovatiemasterplan. De studiekost zal gefinancierd worden via het reservefonds.

Deze goedkeuring impliceert o.m. dat de syndicus gemandateerd wordt de engagements- en privacyverklaring (gepubliceerd via syndicusonline) te ondertekenen. Daarop volgen aanstelling van een coach en een studie bureau om binnen de renovatieverplichtingen 2020/2050 binnen ons gebouw een degelijke doorlichting uit te voeren met vrijblijvend advies tot noodzakelijke herstellingen. Er zal verder ook een projectteam (= een uitbreiding van de RvME met geëngageerde mede-eigenaars die de renovatie mee in goede banen willen leiden) samengesteld dienen te worden.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 1.951,00/2.639,00 aandelen

Tegen: 688,00/2.639,00 aandelen

Namen tegen: Vijt J., De Schutter - Pauwels, Van Dooren Magda, Van Heule Francine, Maes - de Hasque, Haens - Graff, Glorie - Van Rossom, Abule Alket, De Clerck Margareta, Pak Lyubov, Blomme Denise, Stockmans- Claes Jeanine, Behr Lianne - Van Looy Ruud, Arits Rosa, Cornelissen Godelieve, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Paelinckx Carry, Pak Luba, Rozenfeld Richard

Onthouding: 49,00/2.717,00 aandelen

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed, Badoux Marc

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

08. Verwarmingsinstallatie:

08.01. Goedkeuring installatie systeemscheiding (2/3) (4.000,00)

Installateur Van den Broeck Technics adviseert een zgn. systeemscheiding te installeren. Hierbij wordt het leidingnet gescheiden van ketelnet (d.m.v. de installatie van een platenwisselaar) en is betere controle op de waterkwaliteit mogelijk en kan corrosie van de verwarmingsketel vermeden worden.

De offerte van Van den Broeck Technics t.b.v. 36.959,00€ excl. BTW wordt goedgekeurd door de vergadering. Financiering via reservefonds.

Resultaat stemming punt 08.01: Voor

Voor: 2.295,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 393,00/2.688,00 aandelen

Namen tegen: Maes - de Hasque, Haens - Graff, Glorie - Van Rossom, Abule Alket, Pak Lyubov, Stockmans- Claes Jeanine, Cornelissen Godelieve, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Paelinckx Carry, Pak Luba, Rozenfeld Richard

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

08.02. Vernieuwen ketel(s) in geval van onherstelbaar defect of kosten-baten niet te verantwoorden hoge herstellkosten met mandaat aan RvME (2/3) (4.000,00)

De vergadering verleent mandaat aan de RvME om de CV-ketel(s) te vernieuwen indien onderherstelbaar defect zou vastgesteld worden of indien de zou blijken dat de herstellkosten kosten-baten niet te verantwoorden is. De kostprijs voor de vervanging van één ketel wordt voorzichtig geraamd op 35.000,00€ excl. BTW (en excl. indexatie/prijsstijging).

Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 2.345,00/2.432,00 aandelen

Tegen: 87,00/2.432,00 aandelen

Namen tegen: Abule Alket, Behr Lianne - Van Looy Ruud, Cornelissen Godelieve

Onthouding: 186,00/2.717,00 aandelen

Namen onthouding: Van Heule Francine, De Clerck Margareta, Blomme Denise, Arits Rosa, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge

Blanco: 99,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol, Deckers Anne-Marie, Goissen Rita

09. Liften: vervangen tractieriemmen liften gebouw 2 (ca. 25.000€) - financiering via reservefonds (1/2 + 1) (4.000,00)

Bij eerdere onderhoudsbeurten werd door Schindler vastgesteld dat de tractieriemmen van beide liften aan vervanging toe zijn. Kostprijs hiervoor bedraagt 11.685,10€ excl. BTW per lift.

Om enerzijds de bedrijfszekerheid van de liften te garanderen en anderzijds verdere prijsstijgingen te vermijden, werden de offertes hiertoe in overleg met de RvME goedgekeurd. De vergadering bevestigt e.e.a. voor zover noodzakelijk.

De vergadering gaat ermee akkoord deze werken te financieren via het reservefonds.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 2.603,00/2.603,00 aandelen

Tegen: 0,00/2.603,00 aandelen

Onthouding: 85,00/2.717,00 aandelen

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed, De Schepper Tanguy, Pereira - De Feyter

Blanco: 29,00/2.717,00 aandelen

Namen blanco: Van Den Bergh - Mol

10. Terugblik op 2023 & vooruitblik naar 2024 door de RvME

De RvME verwijst naar haar verslag en de presentatie.

"Op basis van het besluit van de AV van maart 2023 werd een concept uitgewerkt voor de fietsenberging, waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de beperkingen van de Kwaliteitskamer, een goede ligging en praktische aspecten. Hiervoor werd een raming gemaakt en voorgesteld. Los van de fietsenberging, worden ook voor bezoekers mogelijkheden voorzien om tijdelijk hun fietsen te plaatsen op het terrein van Regent VI.

- Het concept zal nu verder worden uitgewerkt met offertes en technische onderbouw. Bedoeling is om op de AV van maart 2024 een concreet voorstel te doen.

- Op basis van de voorzieningen binnen het Renovatiemasterplan zal ook het project regenwaterinfiltratie in d AV maart worden voorgesteld. De offerte 2023 krijgt daartoe een update.

- Tot slot werd aangetoond dat de voorgestelde uitbreiding van de raad noodzakelijk is met het oog op toename van de behartiging in 2024 en nogmaals mondeling aangedrongen op medewerking voor een aantal praktische uitvoeringen. In de AV van maart 2024 wordt het punt hernomen met stand van zaken en voorstellen van te nemen beslissingen."

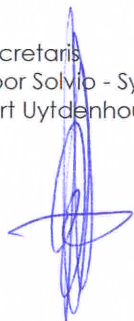
11. Diversen

/

12. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20.35u.

Secretaris
Voor Solvio - Syndicus
Bert Uytendhouwen



Voorzitter
Mevr. Brouns

Irm Brouns

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



De Roest d'Alkemadelaan 2, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20260405-0003824304-GD-2

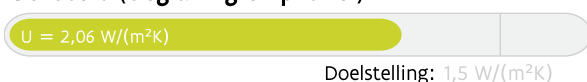
Daken



Muren



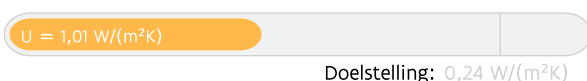
Vensters (beglazing en profiel)



Beglazing



Vloeren



Verwarming

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



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief ventilatietoestel 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: **05-04-2026**

Handtekening:

Patrick Luc Cornelis

EP19733

Dit certificaat is geldig tot en met **5 april 2036**.

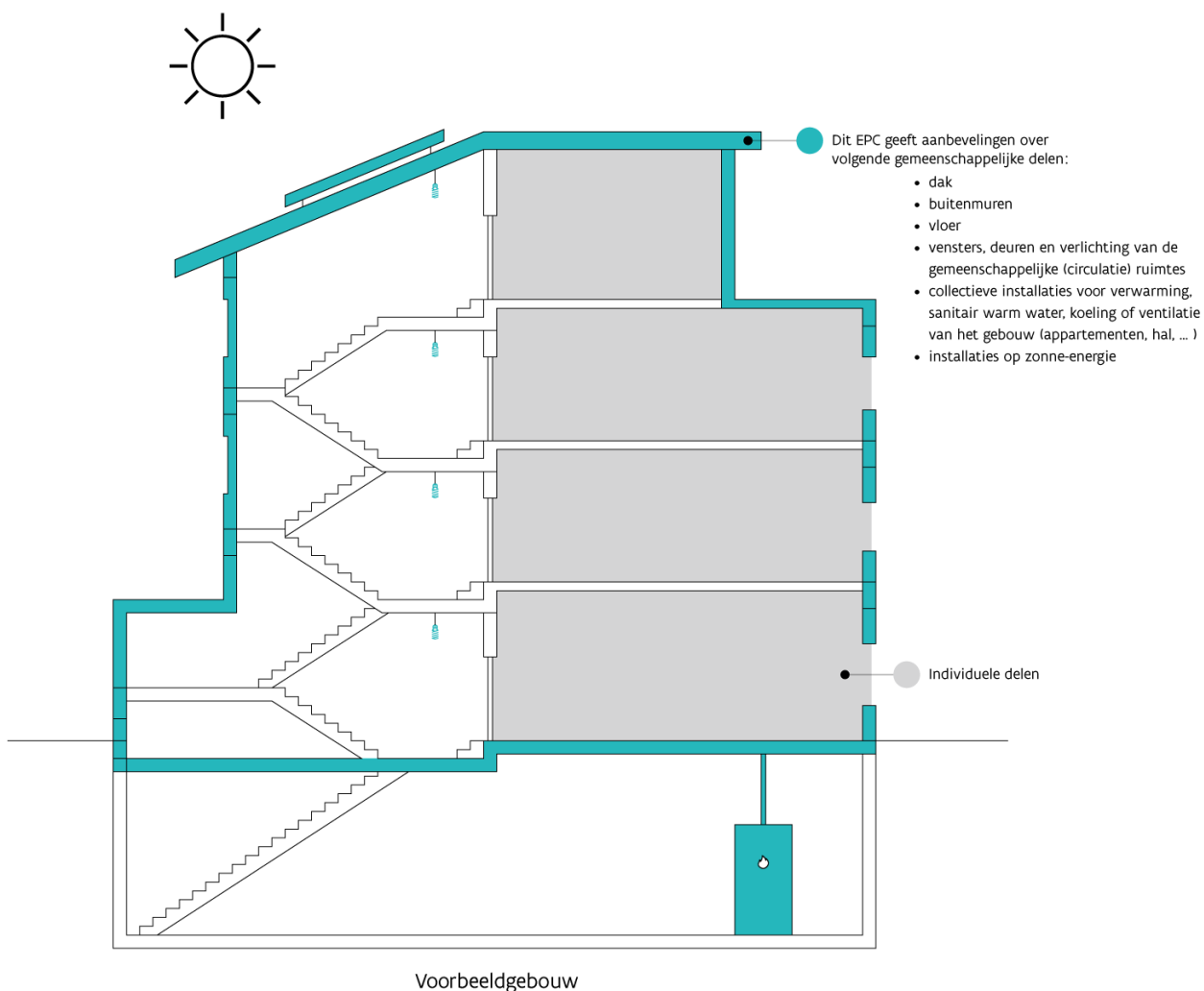
Wat bevat dit EPC?

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
	Dakvensters en koepels 2 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft polycarbonaatplaten. Dat is niet energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.	Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen
	Muur 1968 m ² van de muren is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.
	Vloer boven kelder of buiten 960 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende 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.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Vensters 1,4 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.

	Vensters 21 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.
✓	Proficiat! 958 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
✓	Proficiat! 825 m ² van de muren voldoet al aan de energiedoelstelling.	
✓	De collectieve condenserende ketel op gas heeft een goed rendement, maar maakt nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzamere alternatieven.	
✓	De collectieve condenserende ketel op gas heeft een goed rendement, maar maakt nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzamere alternatieven.	
✓	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

● Energetisch helemaal niet in orde

● Energetisch 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.



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.vlaanderen.be/epc.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.

Gegevens energiedeskundige:

Patrick Luc Cornelis
2100 Deurne
EP19733

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.vlaanderen.be/bouwen-en-verbouwen/premies.

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 grondig te renoveren

De eerste stap naar een gebouw met een goede energieprestatie is goed isoleren, de hele bouwschil. Start vandaag nog, met een goede planning en deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven. Een goed geïsoleerd gebouw staat klaar voor de toekomst: u kunt er op lage temperatuur verwarmen, met een warmtepomp of aansluiten op een warmtenet. Een grondig energetisch gerenoveerd gebouw biedt veel voordelen:

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15807770 / 15809669
Datum plaatsbezoek	15/03/2026
Referentiejaar bouw	1973
Beschermd volume (m³)	30.728
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelder
Infiltratiedebiet (m³/(m²h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m²K))	1,25

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



Proficiat! 958 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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)	Luchtdlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak											
•	Alle platte daken	-	958	-	-	120mm PUR/PIR (λ = 0,026 W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,62	onbekend	a	0,21
Plafond onder verwarmde ruimte											
	Tussenvloeren	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende
a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Dakvensters en koepels

2 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft polycarbonaatplaten. Dat is niet energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.

Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen



Vensters

1,4 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.

Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.

Vensters

21 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, 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 kant 2	NW	verticaal	8,4	-	HR-glas b HR++	-	alu>2015	1,77
● Inkom kant 4	NW	verticaal	8,7	-	HR-glas b HR++	-	alu>2015	1,77
Alle privatieve ramen	NW	verticaal	1.097	-		-	-	-
In achtergevel								
● AG-GL1	ZO	verticaal	4,4	-	HR-glas b HR++	-	alu>2015	1,77
● Raam 10de V naar dak	ZO	verticaal	1,4	-	HR-glas b	-	hout	1,97
Alle privatieve ramen	ZO	verticaal	954	-		-	-	-
In linkergevel								
Alle privatieve ramen	NO	verticaal	78	-		-	-	-
In rechtergevel								
RG GLV en verdiepingen-GL1	ZW	verticaal	78	-		-	-	-
In plat dak								
● Rookkoepel 1	-	horizontaal	1	-	polycarbonaat a	-	kunst>2k	5,26
● Rookkoepel 2	-	horizontaal	1	-	polycarbonaat a	-	kunst>2k	5,26

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

polycarbonaat a Polycarbonaatplaten (2 à 3 wanden)

Legende profieltypes

kunst>2k Kunststof profiel, 2 of meer kamers

hout Houten profiel

alu>2015 Aluminium profiel, thermisch onderbroken >=2015

Muren



Muur

1968 m² van de muren is niet geïsoleerd. Plaats isolatie.



Proficiat! 825 m² van de muren voldoet al aan de energiedoelstelling.

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)	Bovengronds	Aangebouwd	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdraag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur												
Voorgevel												
• VG	NW	882	-	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Achtergevel												
• AG	ZO	1.036	-	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Rechtergevel												
• RG GLV en verdiepingen	ZW	413	-	-	-	-	-	120mm MW ($\lambda = 0,032$ W/(mK); R= 3,75 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,14
								100mm EPS ($\lambda = 0,032$ W/(mK); R= 3,20 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-			
• RG 11de verdieping	ZW	25	-	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Linkergevel												
• LG verdiepingen en GLV	NO	413	-	-	-	-	-	120mm MW ($\lambda = 0,032$ W/(mK); R= 3,75 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,14
								100mm EPS ($\lambda = 0,032$ W/(mK); R= 3,20 m ² K/W) zonder regelwerk aan buitenzijde	-			
• LG 11de verdieping	NO	25	-	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte												
Voorgevel												
Tussenmuren	NW	-	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel												
Tussenmuren	ZO	-	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel												
Tussenmuren	ZW	-	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel												
Tussenmuren	NO	-	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten
960 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
● Vloer op kelder	960	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
Tussenvloeren	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



De collectieve condenserende ketel op gas heeft een goed rendement, maar maakt nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzamere alternatieven.

De collectieve condenserende ketel op gas heeft een goed rendement, maar maakt nog gebruik van fossiele brandstoffen. Overweeg bij een vervanging duurzamere alternatieven.

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	2 x remeha 610 eco pro op gas	2 x remeha 610 eco pro op gas		
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	140	140		
Rendement	109% t.o.v. onderwaarde	109% t.o.v. onderwaarde		
Referentiejaar fabricage	2014	2014		
Labels	CE, HR-top	CE, HR-top		
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee	nee		
Ongeïsoleerde leidingen (m)	-	-		
Ongeïsoleerde combilus (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m	0m ≤ lengte ≤ 6m		
Aantal (woon)eenheden op combilus	140	140		
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-	-		
Regeling	pompregeling	pompregeling		

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie

**Zonneboiler**

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	doorstromer		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	140		
Volume (l)	500l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	combilus		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	140		

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, ...

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



De Roest d'Alkemadelaan 2, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20211110-0002432376-GD-1

Daken

$U = 0,21 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Muren

$U = 1,37 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 1,98 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Beglazing

$U = 1,37 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vloeren

$U = 1,01 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



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: 10-11-2021

Handtekening:

SARA MAEYNINCKX

XENADVIES

EP11928

Dit certificaat is geldig tot en met 10 november 2031.

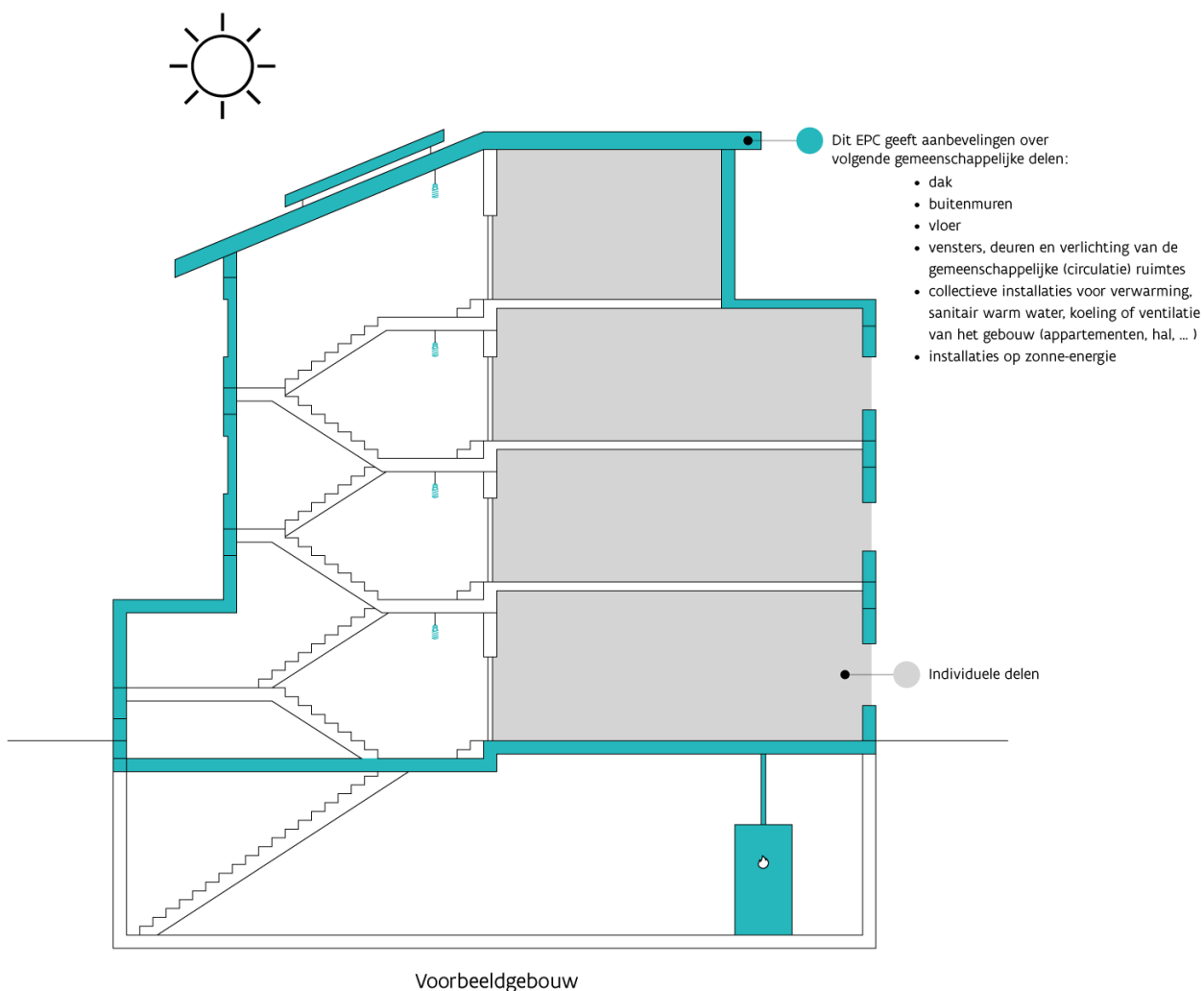
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	Vensters 0,8 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. De raamprofielen zijn niet thermisch onderbroken.	Vervang de vensters.
	Muren 1788 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muren 863 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Vloeren 960 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Zonne-energie Er is geen installatie op zonne-energie aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen.
	Vensters 30 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft energiezuinige hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). De vensters in de gemeenschappelijke ruimtes voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.

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



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



Aandachtspunten

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



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

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



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

SARA MAEYNINCKX
XENADVIES
Dorpsstraat 76 1, 2990 Wuustwezel
EP11928

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

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

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15807770 / 15809669
Datum plaatsbezoek	30/06/2021
Referentiejaar bouw	1973
Beschermd volume (m ³)	30.389
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelderverdieping
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,06

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



Proficiat! 952 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

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)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
platte daken	-	952	-	-	120mm PUR/PIR (λ = 0,026 W/(mK); R= 4,60 m ² K/W) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,60	onbekend	a	0,21
Plafond onder verwarmde ruimte										
tussenvloer/plafond	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

0,8 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.



Vensters

22 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.

Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.

Dakvensters en koepels

7,8 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								
• inkomdeuren	NW	verticaal	17,7	-	HR-glas b HR++	-	alu>2000	1,92
Privatieve opening	NW	verticaal	1.097	-		-	-	-
In achtergevel								
• ramen in gem. hal	ZO	verticaal	4,4	-	HR-glas b HR++	-	alu>2000	1,92
• raam in traphallen	ZO	verticaal	0,8	-	enkel glas	-	hout	5,08
Privatieve opening	ZO	verticaal	954	-		-	-	-
In linkergevel								
Privatieve opening	NO	verticaal	78	-		-	-	-
In rechtergevel								
Privatieve opening	ZW	verticaal	78	-		-	-	-
In plat dak								
• rookkoepel D160	-	horizontaal	2	-	HR-glas b	-	kunst>2000	1,82
• rookkoepel D110	-	horizontaal	0,9	-	HR-glas b	-	kunst>2000	1,82
• rookkoepel D250	-	horizontaal	4,8	-	HR-glas b	-	kunst>2000	1,82

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

enkel glas

Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

hout Houten profiel

alu>2000

Aluminium profiel, thermisch onderbroken
>= 2000

kunst>2000 Kunststof profiel, 2 of meer kamers
≥2000

Muren

**Muur**

1788 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

**Muur**

863 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende 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	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• gevels	NW	816	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Achtergevel										
• gevels	ZO	972	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Rechtergevel										
• gevels	ZW	432	-	-	-	EPS aan buitenzijde	2015	onbekend	a	0,71
Linkergevel										
• gevels	NO	432	-	-	-	EPS aan buitenzijde	2015	onbekend	a	0,71
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
scheimuren tussen eenheden of tegen gem. hal	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel										
scheimuren tussen eenheden of tegen gem. hal	ZO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
scheimuren tussen eenheden of tegen gem. hal	ZW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
scheimuren tussen eenheden of tegen gem. hal	NO	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

960 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
• vloer gelijkvloers	960	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
tussenvloer/plafond	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

RV1			
Omschrijving	✓		
	2 x rehema gas 610 eco pro 1150 + paromat-triplex		
	centraal		
	-		
Type verwarming	-		
Aandeel in volume (%)	2		
Aantal opwekkers	Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)		
Type opwekker	✓	✓	
Energiedrager	collectief	collectief	
Soort opwekker(s)	gas	gas	
Bron/afgiftemedium	condenserende ketel	condenserende ketel	
Vermogen (kW)	-	-	
Elektrisch vermogen WKK (kW)	1146	1146	
Aantal (woon)eenheden	-	-	
Rendement	140	140	
Referentiejaar fabricage	109% t.o.v. onderwaarde	109% t.o.v. onderwaarde	
Labels	2014	2014	
Locatie	CE, HR-top	CE, HR-top	
	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume	
Distributie			
Externe stookplaats	nee		-
Ongeïsoleerde leidingen (m)	-		
Ongeïsoleerde combilus (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m		
Aantal (woon)eenheden op combilus	140		
Afgifte & regeling			
Type afgifte	-		
Regeling	pompregeling		

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie

**Zonneboiler**

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	doorstromer		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	140		
Volume (l)	500l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	combilus		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	140		

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
------------------------	---------

Asbestinventarisatetest

De Roest d'Alkemadelaan 2, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen



SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Attestnummer : 20260214-000117.000

Uitgegeven op : 14.02.2026

Geldig tot : 14.02.2036



Eindconclusie:

Niet-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

2

Asbestmaterialen

Verwijderen

0

Asbestmaterialen

Maatregelen nemen

2

Asbestmaterialen

Zorgvuldig beheren

Werken gepland?

Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

Persoonscertificaat : Ismail Azirar - DES-YP CZ5

Procescertificaat : Asbest-AZ - ORG-ZQ S7W

KBO-nummer : 0800612759

In deze leeswijzer 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 belangrijkste conclusies staan gebundeld op het voorblad. Meer details over de aangetroffen asbestmaterialen, foto's, plannen en adviezen vindt u verder in het asbestattest.

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 of hoog risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Bepaalde asbestmaterialen geven altijd aanleiding tot de conclusie "niet-asbestveilig". Dit zijn asbestmaterialen die de Vlaamse overheid tegen 2034 wil laten wegnemen. Het gaat om eenvoudig bereikbare niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekledingen, dakgoten, rookgaskanalen en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenzijde van gebouwen. 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.

Aanvullend onderzoek bij werken

Voor een standaard asbestattest worden asbestmaterialen verborgen in bijvoorbeeld wanden, vloeren of onder de grond niet geïnspecteerd. Voorafgaand aan werken is het daarom verstandig aanvullend onderzoek uit te laten voeren om op niet-geïnspecteerde plaatsen asbestmaterialen op te sporen.

Beperkingen en uitsluitingen

Een **beperking** 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** daarentegen is positief en 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.

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 een digitaal formulier op 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.

Inhoudsopgave

Leeswijzer.....	2
Geïnspecteerde zones.....	5
Zone 1: Hoofdgebouw.....	6
Plan 1.1: Kelder.....	7
Plan 1.2: Garages.....	8
Plan 1.3: Gelijkvloers.....	9
Plan 1.4: Verdieping 1.....	10
Plan 1.5: Verdieping 2.....	11
Plan 1.6: Verdieping 3.....	12
Plan 1.7: Verdieping 4.....	13
Plan 1.8: Verdieping 5.....	14
Plan 1.9: Verdieping 6.....	15
Plan 1.10: Verdieping 7.....	16
Plan 1.11: Verdieping 8.....	17
Plan 1.12: Verdieping 9.....	18
Plan 1.13: Verdieping 10.....	19
Plan 1.14: Verdieping 11.....	20
Plan 1.15: Dak.....	21
Plan 1.16: Dak kopie.....	22
Asbestmaterialen.....	23
Fiche 1: Mastiek tussel profiel en glasalpaneel dak.....	24
Fiche 2: Stortkoker.....	27
Fiche 3: Elektrische meter.....	30
Fiche 4: Bakeliet toepassingen.....	34
Adviezen.....	37
Fiche 5: Liftkamer.....	38
Geen asbest.....	39
Fiche 6: Roofing dak.....	40
Fiche 7: Pleisterwerk.....	42
Overige ruimtes en materialen.....	45
Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen.....	46
Niet aanwezige ruimtes en materialen.....	48
Toelichting.....	49

Geïnspecteerde zones

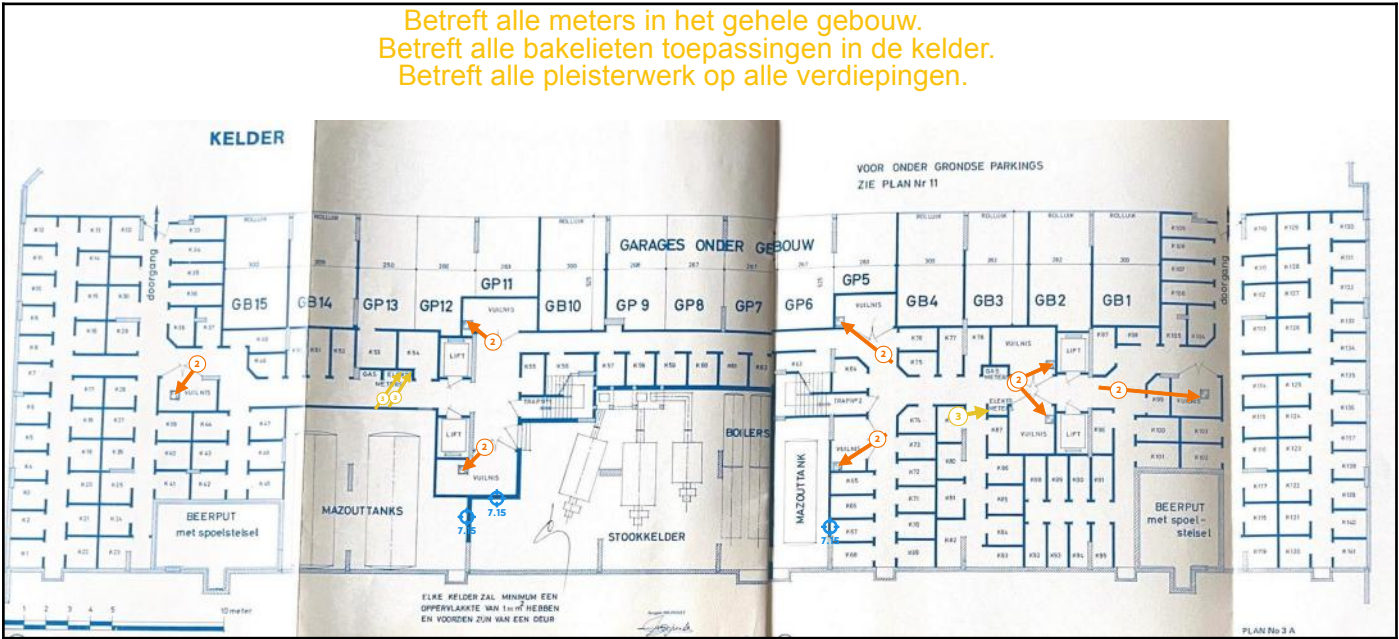
Zone 1: Hoofdgebouw



Tijdens de inspectie vastgesteld:

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

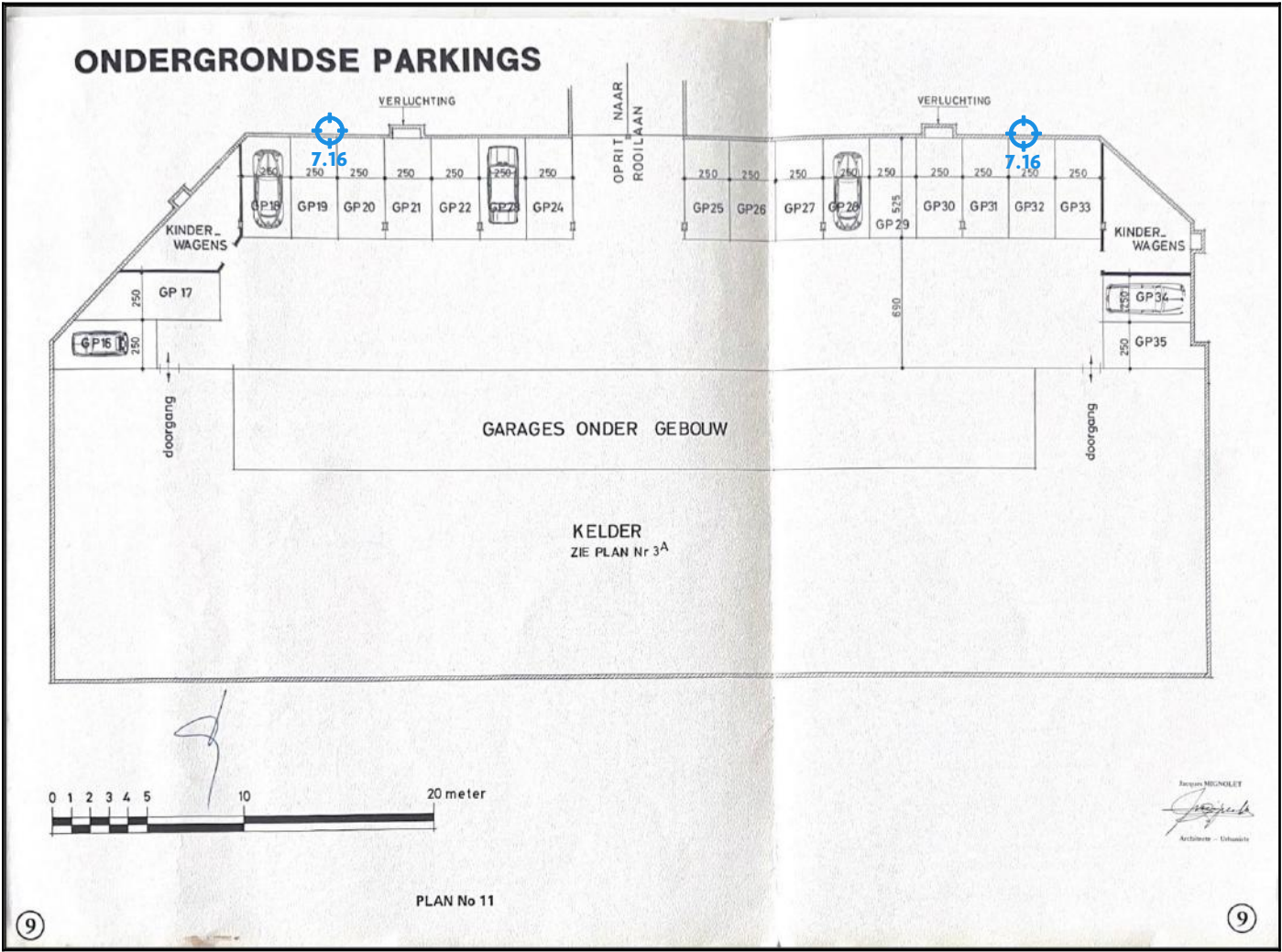
Plan 1.1: Kelder



Legende van plan 1.1: Kelder

Beschrijving	Type	Actie
2. Stortkoker	Asbestmateriaal	Verwijderen
3. Elektrische meter	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
4. Bakeliet toepassingen	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.15 Code: MM14 (stookruimte	Mengmonster	-

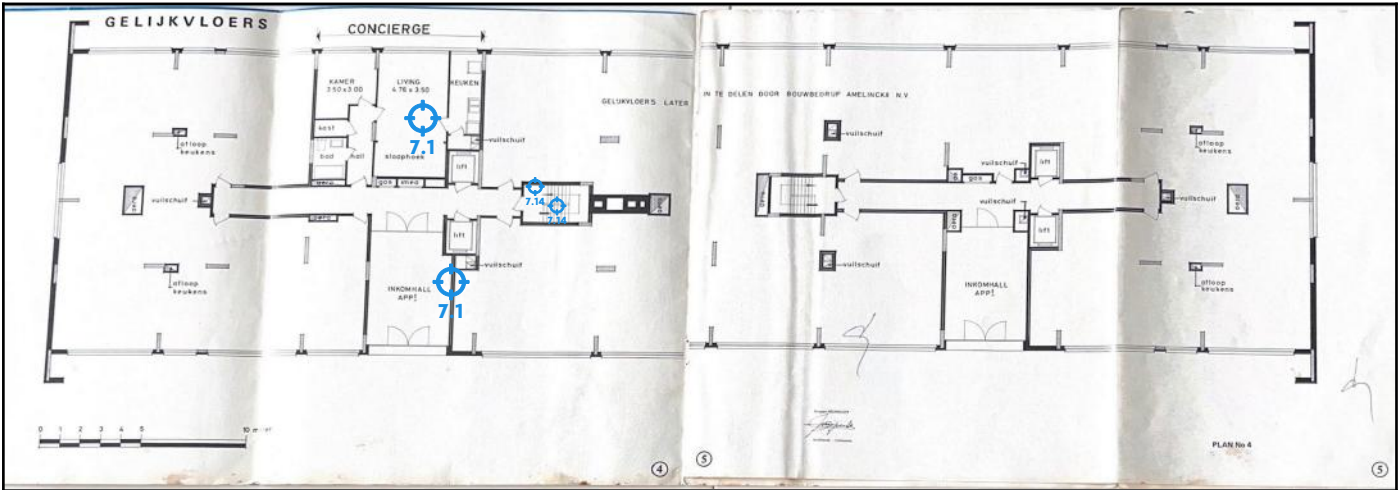
Plan 1.2: Garages



Legende van plan 1.2: Garages

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.16 Code: MM15 (garage)	Mengmonster	-

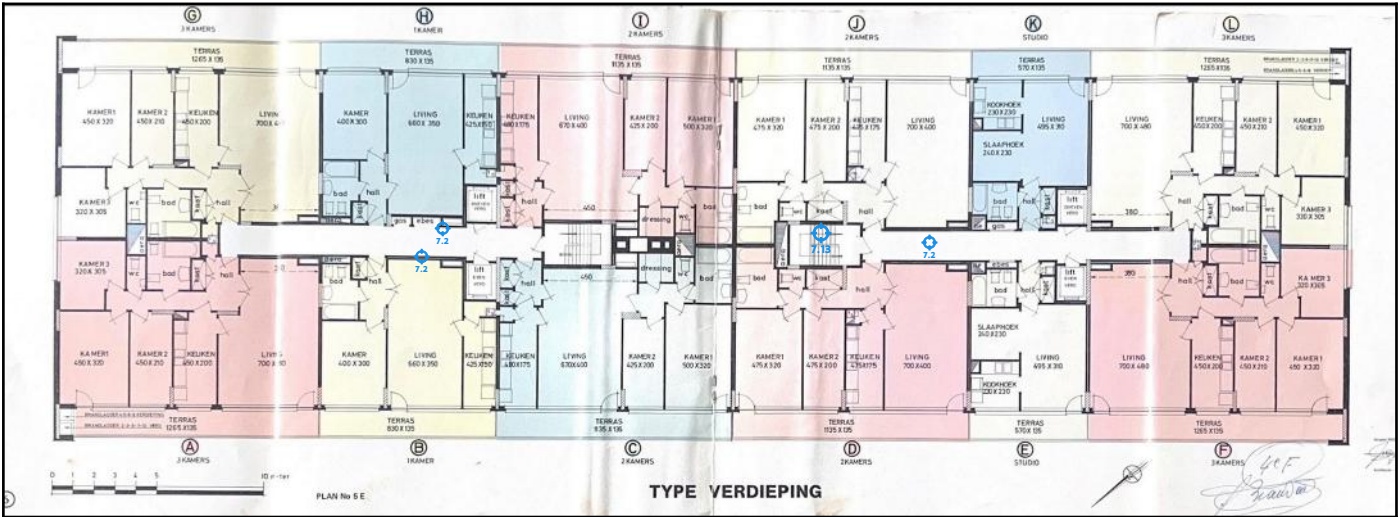
Plan 1.3: Gelijkvloers



Legende van plan 1.3: Gelijkvloers

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.1 Code: MM00 (gvl)	Mengmonster	-
7.14 Code: MM13 (Traphal 4)	Mengmonster	-

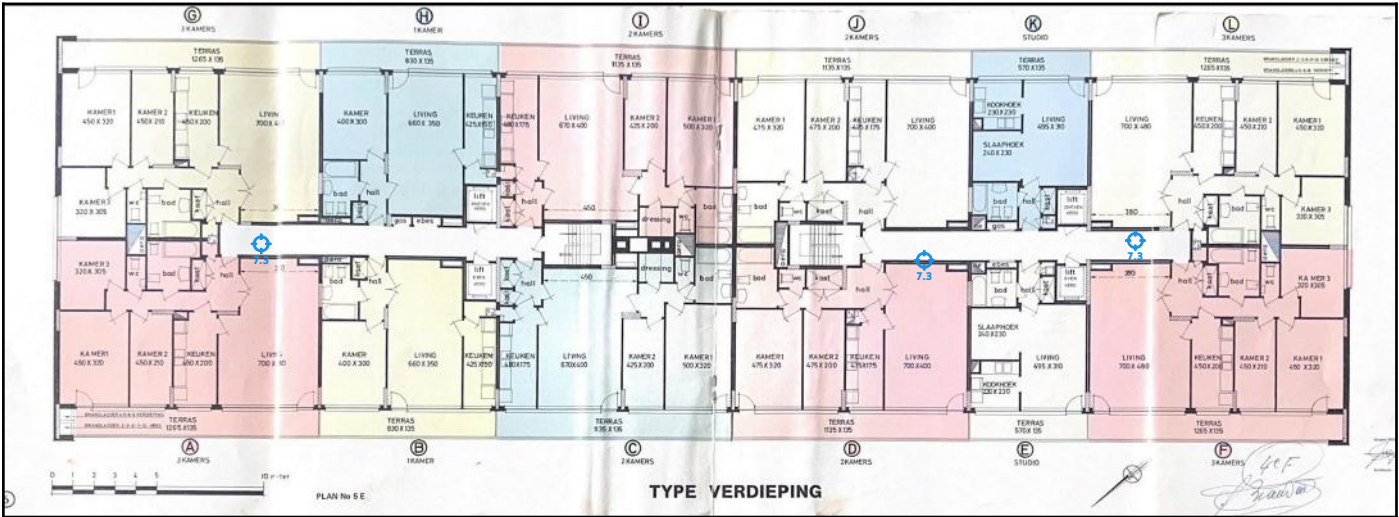
Plan 1.4: Verdieping 1



Legende van plan 1.4: Verdieping 1

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.2 Code: MM01 (+1)	Mengmonster	-
7.13 Code: MM12 (Traphal 2)	Mengmonster	-

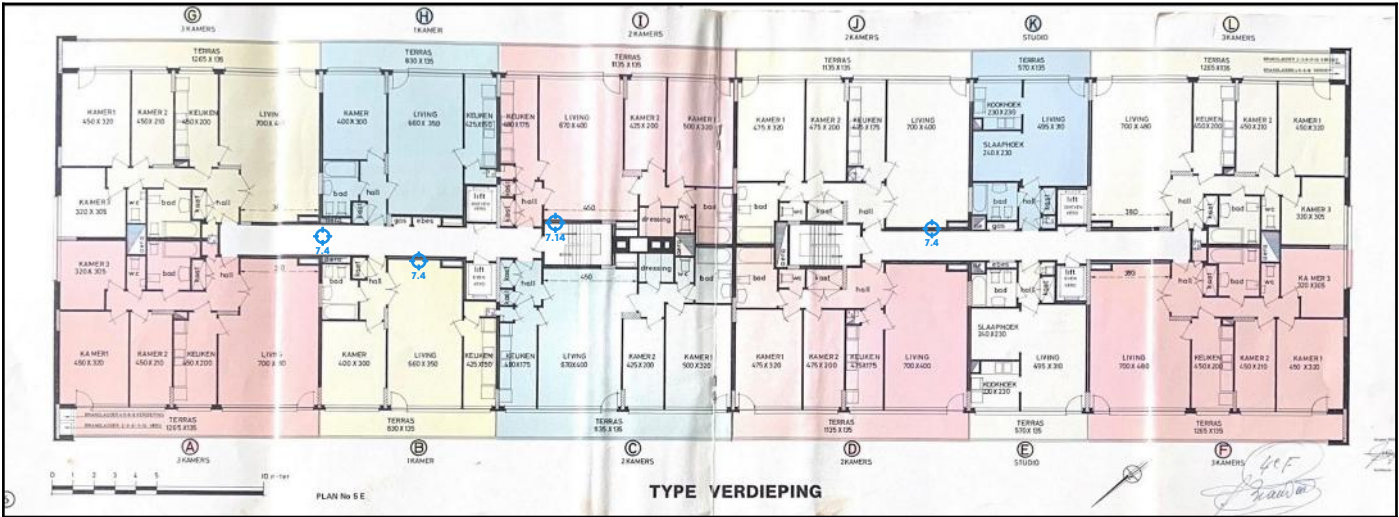
Plan 1.5: Verdieping 2



Legende van plan 1.5: Verdieping 2

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.3 Code: MM02 (+2)	Mengmonster	-

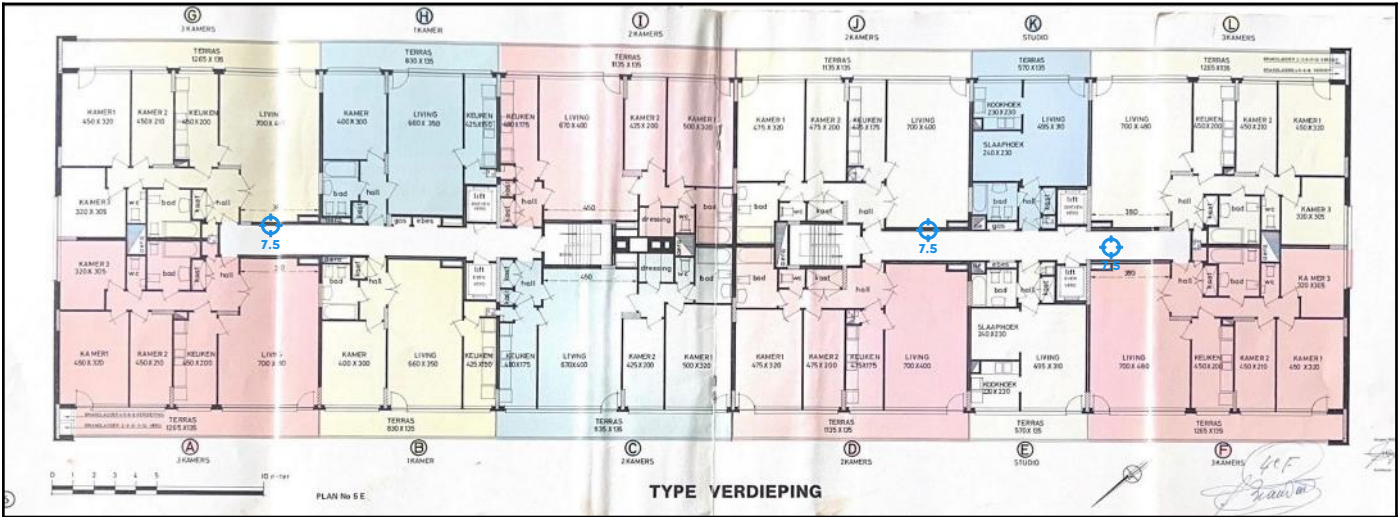
Plan 1.6: Verdieping 3



Legende van plan 1.6: Verdieping 3

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.4 Code: MM03 (+3)	Mengmonster	-
7.14 Code: MM13 (Traphal 4)	Mengmonster	-

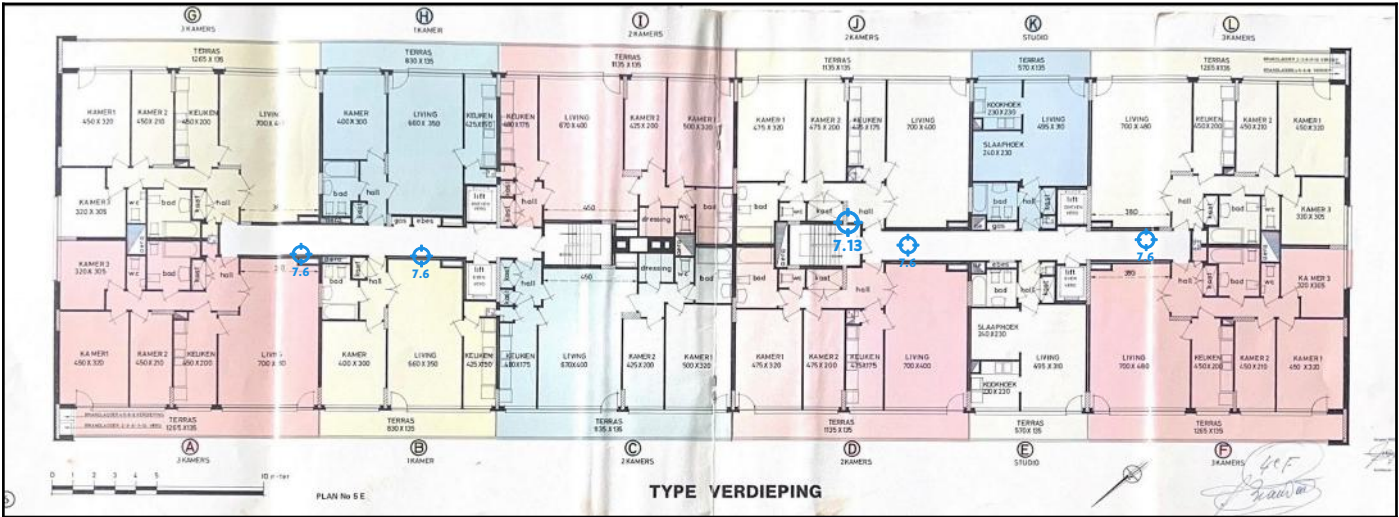
Plan 1.7: Verdieping 4



Legende van plan 1.7: Verdieping 4

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.5 Code: MM04 (+4)	Mengmonster	-

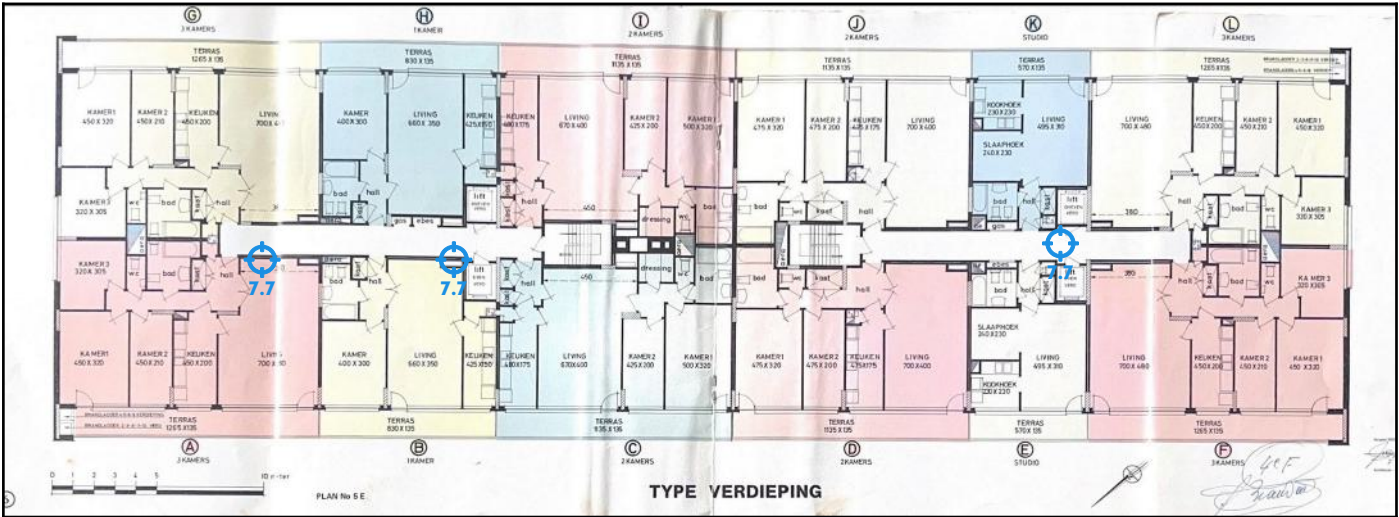
Plan 1.8: Verdieping 5



Legende van plan 1.8: Verdieping 5

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.6 Code: MM05 (+5)	Mengmonster	-
7.13 Code: MM12 (Traphal 2)	Mengmonster	-

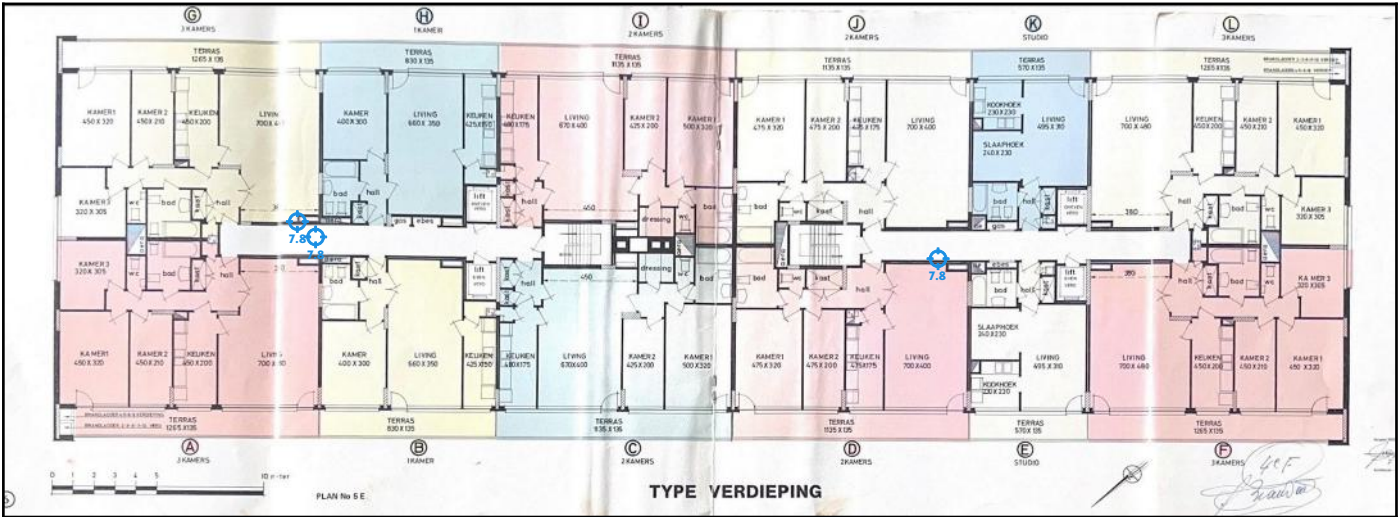
Plan 1.9: Verdieping 6



Legende van plan 1.9: Verdieping 6

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.7 Code: MM06 (+6)	Mengmonster	-

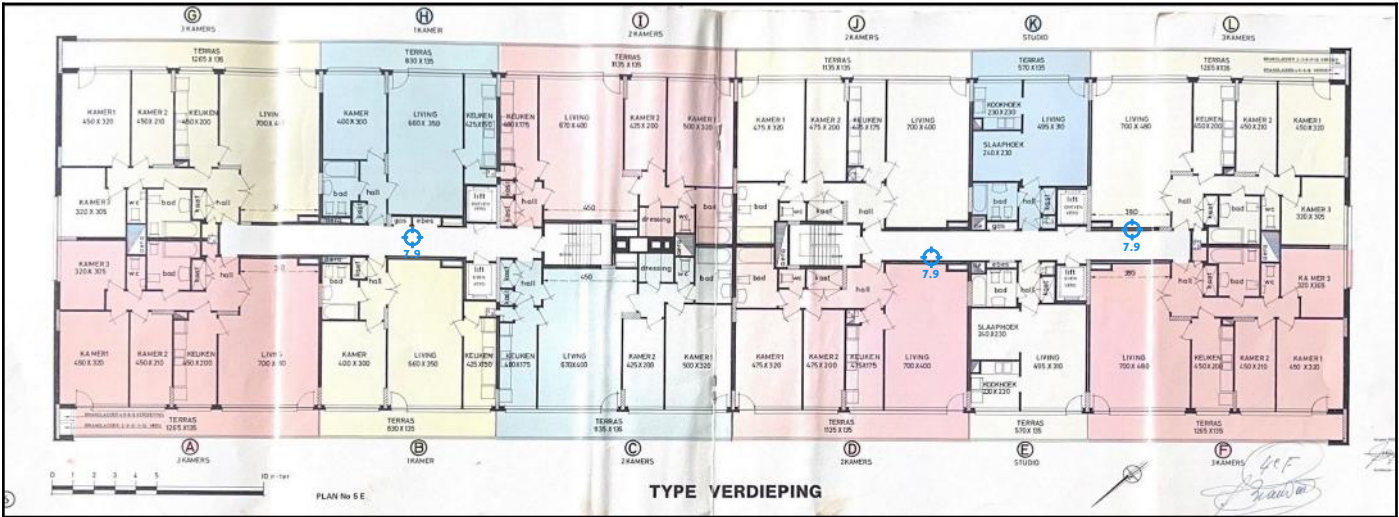
Plan 1.10: Verdieping 7



Legende van plan 1.10: Verdieping 7

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.8 Code: MM07 (+7)	Mengmonster	-

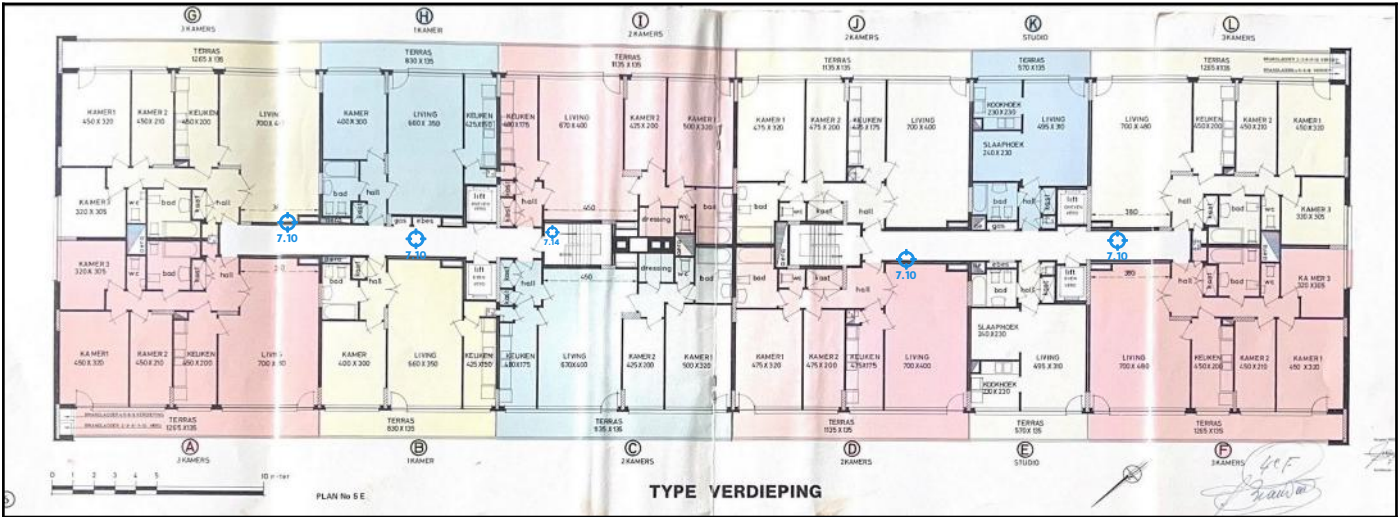
Plan 1.11: Verdieping 8



Legende van plan 1.11: Verdieping 8

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.9 Code: MM08 (+8)	Mengmonster	-

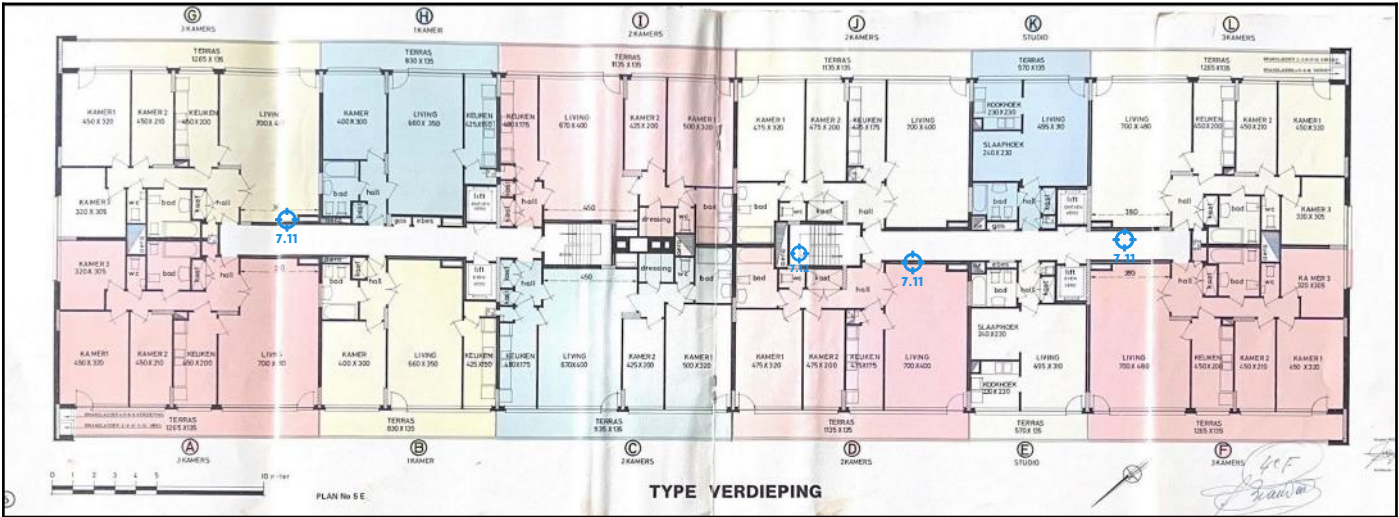
Plan 1.12: Verdieping 9



Legende van plan 1.12: Verdieping 9

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.10 Code: MM09 (+9)	Mengmonster	-
7.14 Code: MM13 (Traphal 4)	Mengmonster	-

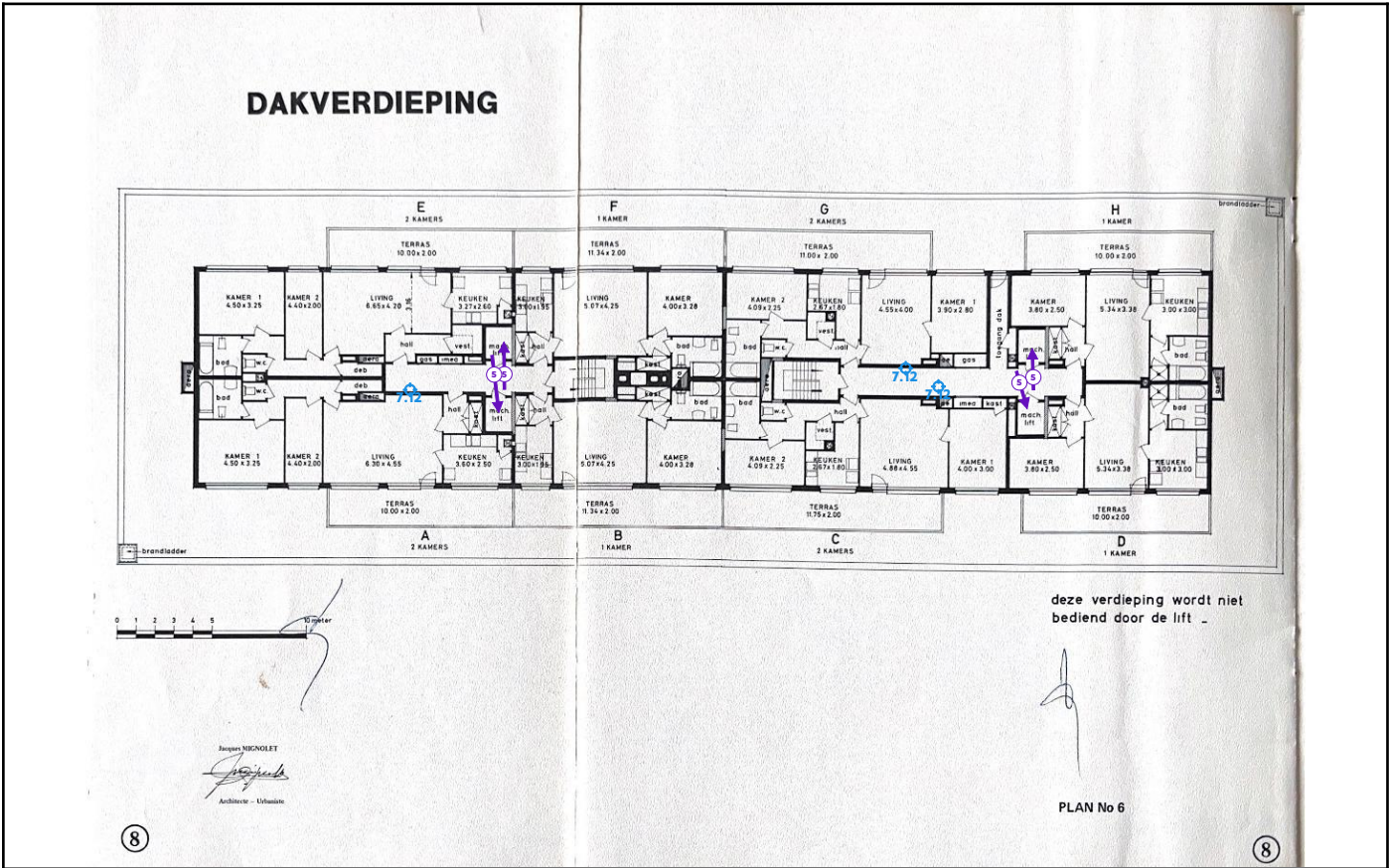
Plan 1.13: Verdieping 10



Legende van plan 1.13: Verdieping 10

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.11 Code: MM10 (+10)	Mengmonster	-
7.12 Code: MM11 (+11)	Mengmonster	-

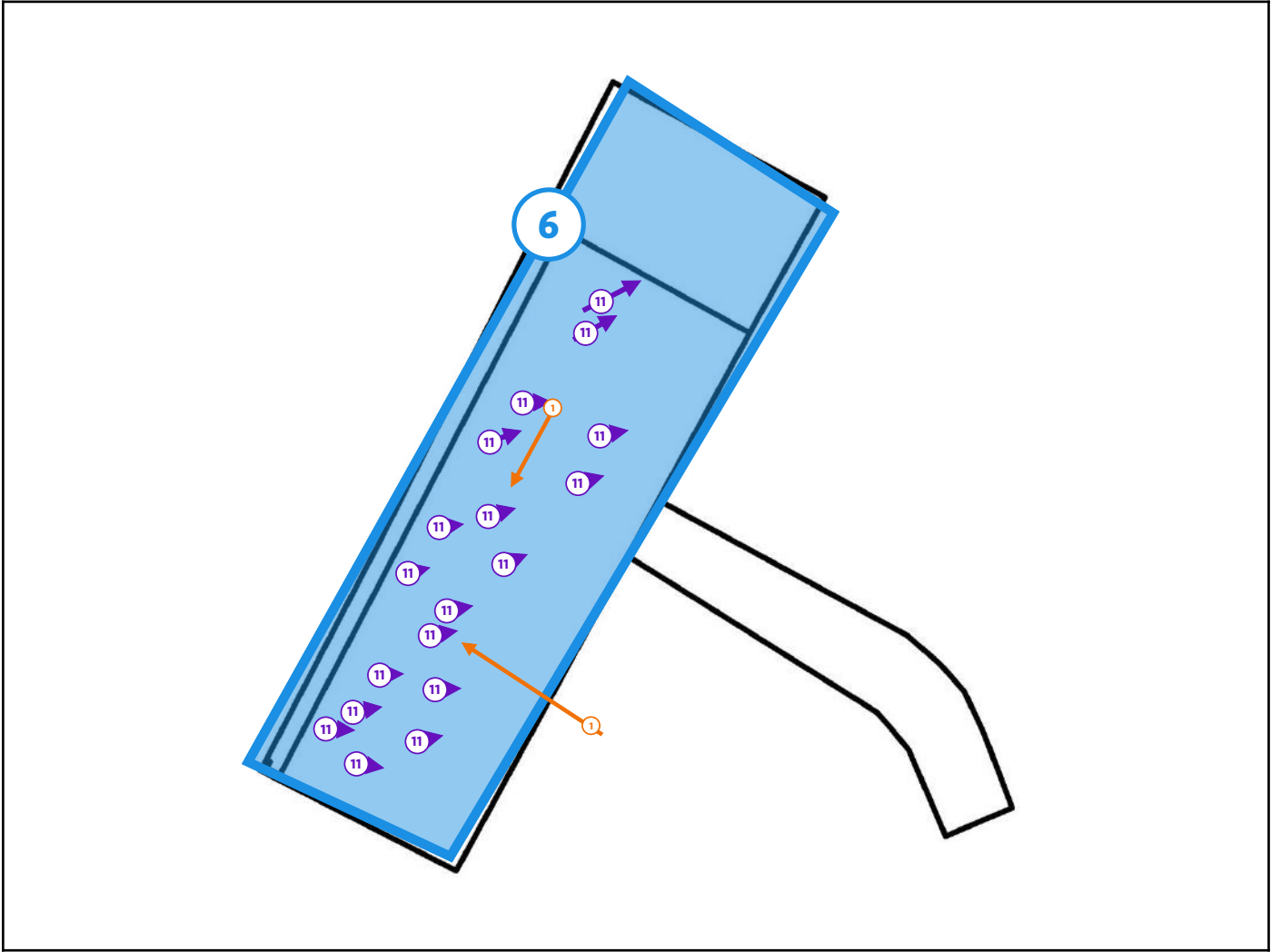
Plan 1.14: Verdieping 11



Legende van plan 1.14: Verdieping 11

Beschrijving	Type	Actie
5. Liftkamer	Advies	-
7. Pleisterwerk	Geen asbest	-
7.12 Code: MM11 (+11)	Mengmonster	-

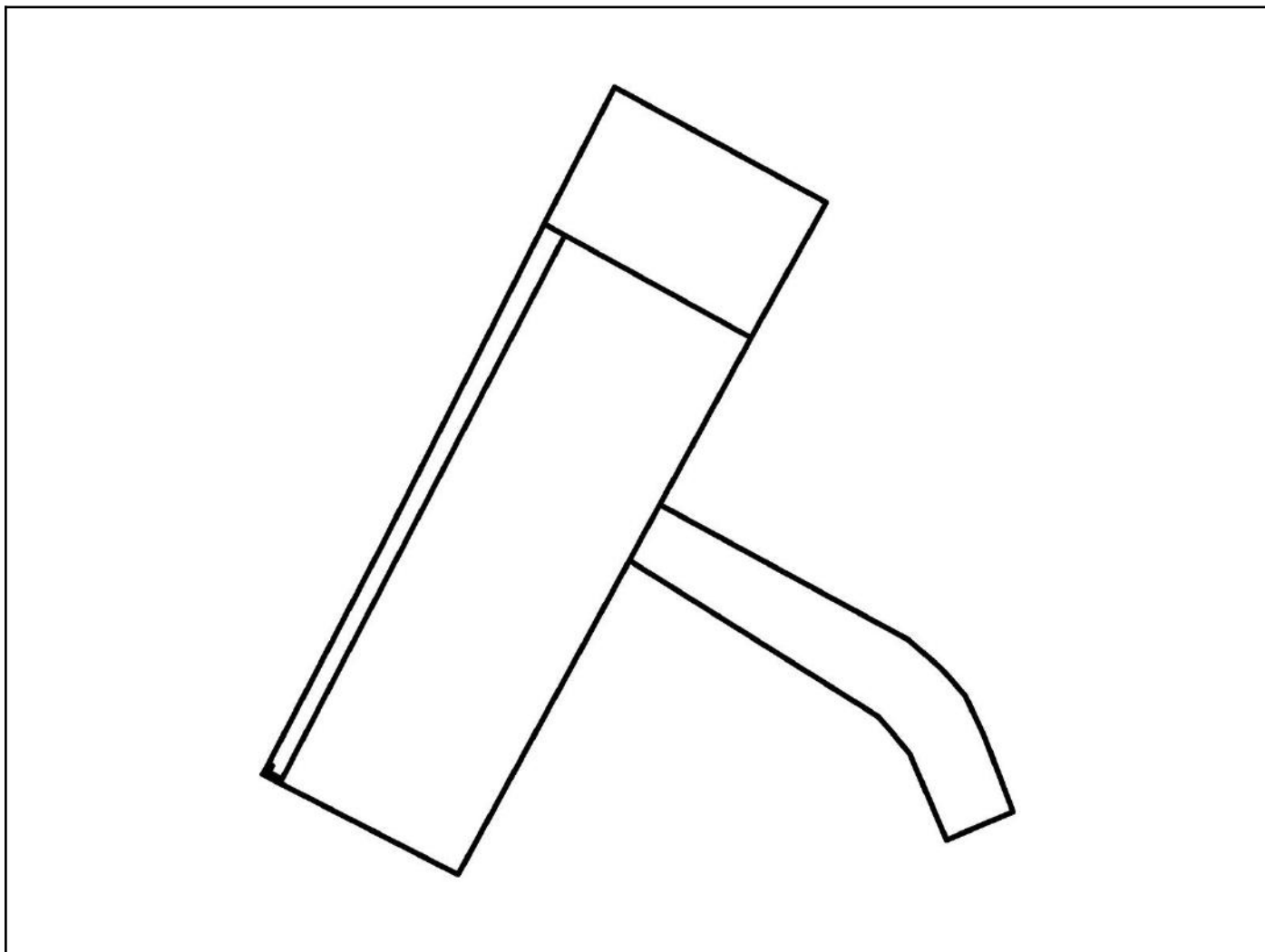
Plan 1.15: Dak



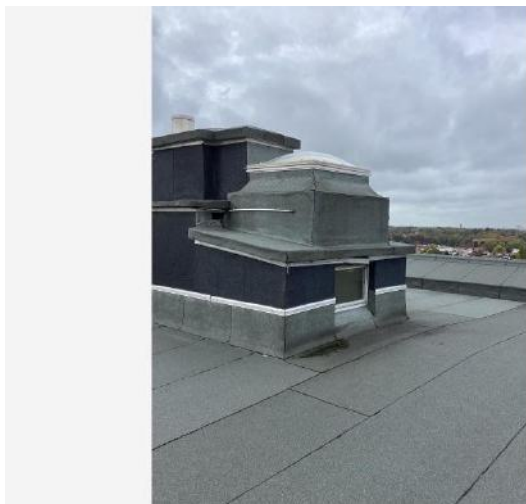
Legende van plan 1.15: Dak

Beschrijving	Type	Actie
1. Mastiek tussen profiel en glasalpaneel dak	Asbestmateriaal	Verwijderen
6. Roofing dak	Geen asbest	-
11. Schouwen dak	Overige ruimte of materiaal	-

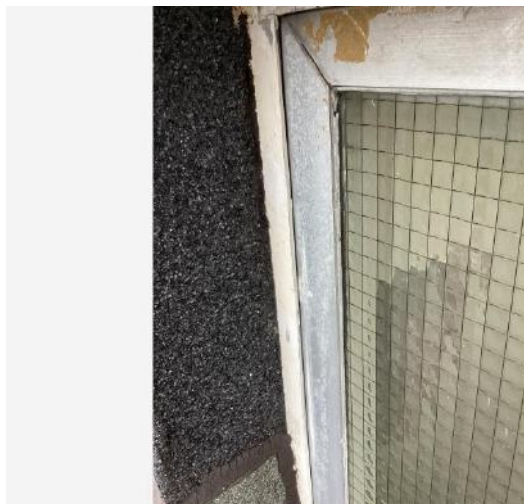
Plan 1.16: Dak kopie



Asbestmaterialen



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Verwijderen

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Deze toepassing kan door een aannemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt of door een particulier (doe-het-zelf), verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerpoverall met kap (minimaal Cat III, type 5/6), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar

schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.15: Dak

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en via vasthechting aan kledij.

Algemene opmerkingen

Het is verboden constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over: 1 asbesthoudende dak- en gevelbekleding; 2 niet-asbesthoudende dak- en gevelbekleding als daarbij onderliggende asbesthoudende materialen beschadigd worden. Het insluiten of bedekken van asbesthoudende materialen die weggenomen moeten worden om een asbestveilige toestand te verkrijgen, is alleen toegestaan als risicobeheersmaatregel of maatregel voor een veilig beheer. In afwijking van het eerste lid is het verboden asbesthoudende dak- en gevelbekleding in te sluiten of te bedekken met andere materialen.

Het is verboden dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen. (Bron: Materialendecreet Art. 33/1. par1, par2 + Artikel 33/2)

OVAM verbiedt het breken, afschuren, beschadigen, hergebruiken, insluiten, opnieuw bedekken van asbesthoudende materialen (Bron: OVAM: Wat is verboden?)

Risicobeoordeling

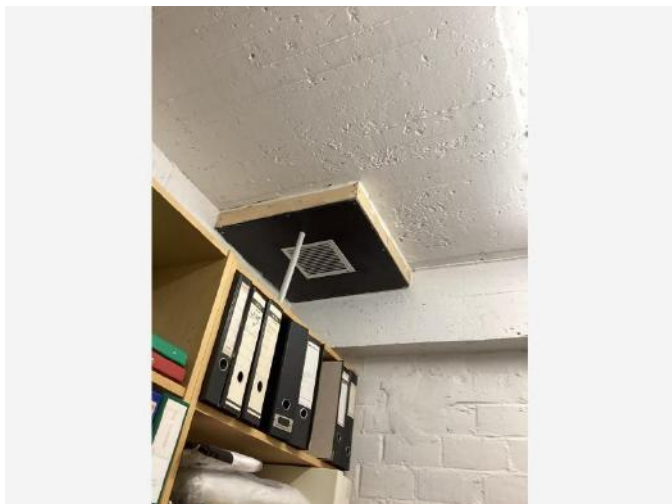
Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

Berekening materiaalrisico

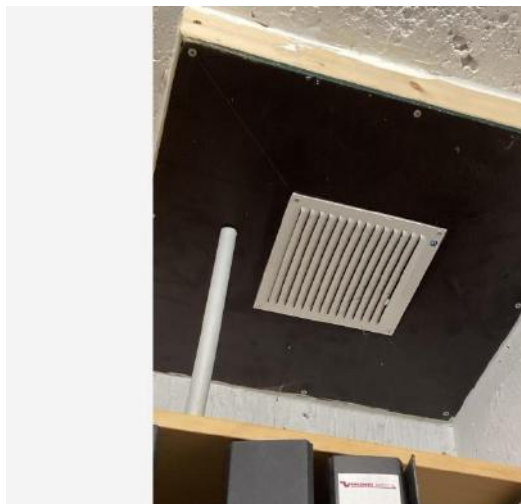
Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels vrij aan de buitenlucht
Toestand van het materiaal	Matig beschadigd, matig verweerd

Technische gegevens

Beschrijving	Mastiek tussel profiel en glasalpaneel dak
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Wandopening verticaal (raam, deur, ...)
Asbestmateriaal	In-situ afwerkingslagen - Pasta, stopverf, voegsel, stopsel, vulsel, mastiek, kitten, ...
Bindmiddel van asbestmateriaal	Kitten, mastiek, pasta
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (gewicht - aantal)	• 2,00 kg - 2 stuks
Totaal gewicht	4,00 kg
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Verlijmd, ingegoten, versmeerd
Identificatiemethode	De asbestdeskundige gebruikt een bestaande laboanalyse als bewijsdocument met bevestiging door vaststelling en expertise.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een schatting en kan afwijken van de werkelijke toestand.



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Actie

Het asbestmateriaal valt onder de mijlpaal van 2040.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige toestand?

Verwijderen

Advies van de asbestdeskundige

Te nemen maatregelen

- Zorg voor een veilig beheer. Vermijd het beschadigen van het asbestmateriaal. Controleer de toestand jaarlijks op wijzigingen.
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Deze toepassing kan door een aannemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt of door een particulier (doe-het-zelf), verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerpoverall met kap (minimaal Cat III, type 5/6), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar

schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

- Eenvoudige handelingen: enkel door erkend asbestverwijderaar
Indien bovenstaande criteria worden overschreden:

Deze toepassing kan enkel door een erkende asbestverwijderaar verwijderd worden omdat er hier automatisch een verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX - Art. VI.3-54) ontstaat. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3). Een erkend asbestverwijderaar moet ingeschakeld worden voor deze toepassingen die niet (kunnen) worden verwijderd door de couveuzezakmethode, door hermetische zone of door de materialen beschreven in Vlarem II, art. 6.4.0.1 par2. (Bron: Leidraad bij het Inspectieprotocol)

Een erkend asbestverwijderaar staat normaal zelf in voor de correcte afvoer van het afval. Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en via vasthechting aan kledij.

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave
---------------------------------	--

Berekening materiaalrisico

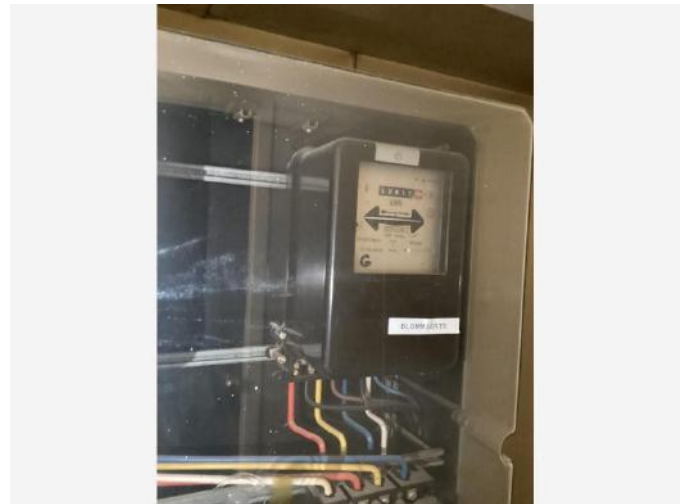
Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan de binnenlucht
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact calciumsilicaatmateriaal of categorie III 'gebondenheid'

Technische gegevens

Beschrijving	Stortkoker
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Afvalkoker
Asbestmateriaal	Brandwerende afsluiting (prefab geheel) - Luik
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (gewicht - aantal)	150,00 kg - 8 stuks
Totaal gewicht	1.200,00 kg
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	Geklemd
Identificatiemethode	De asbestdeskundige gebruikt een bewijsdocument andere dan een bestaande laboanalyse, met bevestiging door vaststelling en expertise en dit zonder monsternamen.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend.



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.
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Te verwijderen door de netbeheerder. Deze toepassing kan door een werknemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerpoverall met kap (minimaal Cat III, type 5/6), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar

schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en via vasthechting aan kledij.

Algemene opmerkingen

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalarisico	Laag materiaalarisico 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	Elektrische meter
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Communicatie en elektrische infrastructuur en uitrusting
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Type Bakeliet
Bindmiddel van asbestmateriaal	Kunststof of -hars
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 0,20 m² - 1,00 cm - 150 stuks
Totaal volume	0,30 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geklemd • Geschroefd
Identificatiemethode	De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als asbestverdacht en dus asbesthoudend, en dit zonder monstername. Motivatie: De monstername brengt andere schade aan dan schade die inherent is aan de monstername.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. Betreft alle bakelieten schakelaars, lamphouders, schakelkasten,... Betreft alle elektrische (bakelieten) meters in het gebouw.



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.
- Voer bijkomende staalname(s) uit.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
Deze toepassing kan door een aannemer die over een opleidingsattest eenvoudige handelingen beschikt of door een particulier (doe-het-zelf), verwijderd worden indien er geen verhoogd risico op vrijgave van asbestvezels (max. concentratie 0,01 vezels/cm³ - CODEX Art. VI.3-54) ontstaat en de toepassing voorafgaand wordt gefixeerd/bevochtigd; de individuele elementen zonder machinale werktuigen (boormachine, slijpschijf, hogedrukreiniger,...) en zonder breken of gooien een voor een losgemaakt worden; en ten slotte dubbel en luchtdicht verpakt weggevoerd worden naar een erkend afvalpunt (recyclagepark).

In de zone mogen geen derden en/of minderjarigen aanwezig zijn en moet elke betrokken persoon steeds gepaste persoonlijke beschermingsmiddelen dragen: minimaal een FFP3-mondmasker (EN 149), wegwerpoverall met kap (minimaal Cat III, type 5/6), wegwerphandschoenen en overschoenen of afspoelbaar

schoeisel.

De werkzaamheden moeten onmiddellijk worden gestaakt indien de opgelegde voorwaarden met betrekking tot verwijdering, opslag, vervoer en afvoer niet kunnen worden opgevolgd. (Bron: VLAREM II: 6.4.0.1 par1, par2 en par3)

Bewaar bewijsdocumenten van de asbestverwijdering (facturen, werkplannen, foto's, afgiftebewijzen afval, vrijgavemetingen...) met het oog op een aanpassing van het asbestattest.

Raadpleeg voor de start van de werken en voor meer informatie zeker de toelichtingen achteraan dit asbestinventarisatetest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder

Detailinformatie

Activiteiten in een normaal gebruik die aanleiding kunnen geven tot blootstellingsrisico's

Elke activiteit die kan leiden tot het verstoren van de toepassing kan resulteren in een vrijgave van asbestvezels die zich kunnen verspreiden doorheen de nabije omgeving via luchtverplaatsing en via vasthechting aan kledij.

Algemene opmerkingen

Risicobeoordeling

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

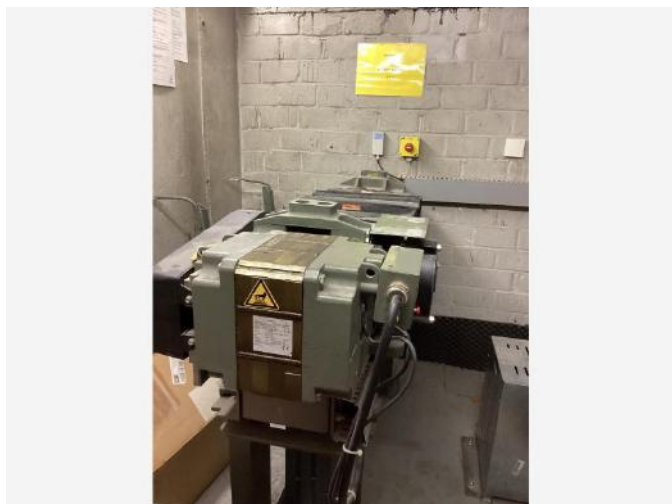
Berekening materiaalrisico

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 toepassingen
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Communicatie en elektrische infrastructuur en uitrusting
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 - 38 stuks
Totaal volume	0,038 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Geschroefd
Identificatiemethode	De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als asbestverdacht en dus asbesthoudend, en dit zonder monstername. Motivatie: De monstername brengt andere schade aan dan schade die inherent is aan de monstername.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend.

Adviezen



Situeringfoto



Detailfoto

Informatie over een materiaal dat de asbestdeskundige niet kan waarnemen of vaststellen

Mogelijks asbesthoudende remvoering of pakkingen aanwezig in liftkamer.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.14: Verdieping 11

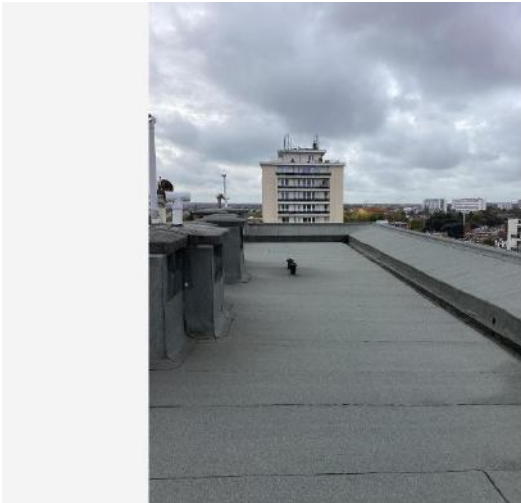
Detailinformatie

Basis voor advies	Beoordeling op basis van expertise, zonder een vaststelling door de asbestdeskundige.
-------------------	---

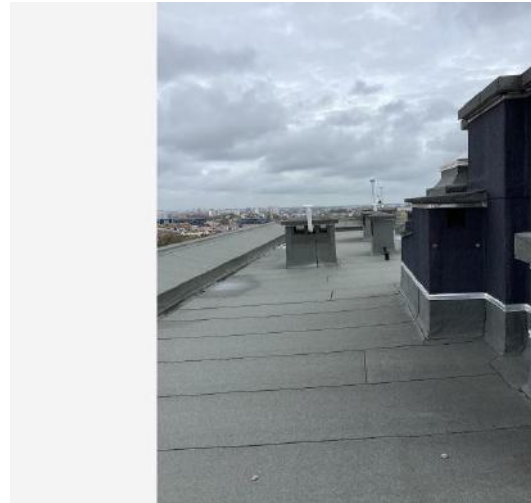
Geen asbest

Fiche 6: Roofing dak

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.15: Dak

Detailinformatie

Technische gegevens

Beschrijving	Roofing dak
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Plat dak
Bindmiddel van materiaal	Bitumen (roofing, teer, asfalt)
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - aantal)	• 100,00 m ² - 1 stuk
Totale oppervlakte	100,00 m ²
Identificatiemethode	De asbestdeskundige gebruikt een bewijsdocument andere dan een bestaande laboanalyse, met bevestiging door vaststelling en expertise en dit zonder monstername.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Staalname tot op de eventuele onderliggende lagen is niet mogelijk zonder uitbreiding naar een destructief onderzoek.

Fiche 7: Pleisterwerk

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder
- Plan 1.2: Garages
- Plan 1.3: Gelijkvloers
- Plan 1.4: Verdieping 1
- Plan 1.5: Verdieping 2
- Plan 1.6: Verdieping 3
- Plan 1.7: Verdieping 4
- Plan 1.8: Verdieping 5
- Plan 1.9: Verdieping 6
- Plan 1.10: Verdieping 7
- Plan 1.11: Verdieping 8
- Plan 1.12: Verdieping 9
- Plan 1.13: Verdieping 10
- Plan 1.14: Verdieping 11

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	MM00 (gvl)	Geen asbest
7.2	Mengmonster	MM01 (+1)	Geen asbest
7.3	Mengmonster	MM02 (+2)	Geen asbest
7.4	Mengmonster	MM03 (+3)	Geen asbest
7.5	Mengmonster	MM04 (+4)	Geen asbest
7.6	Mengmonster	MM05 (+5)	Geen asbest
7.7	Mengmonster	MM06 (+6)	Geen asbest
7.8	Mengmonster	MM07 (+7)	Geen asbest
7.9	Mengmonster	MM08 (+8)	Geen asbest
7.10	Mengmonster	MM09 (+9)	Geen asbest
7.11	Mengmonster	MM10 (+10)	Geen asbest
7.12	Mengmonster	MM11 (+11)	Geen asbest
7.13	Mengmonster	MM12 (Traphal 2)	Geen asbest
7.14	Mengmonster	MM13 (Traphal 4)	Geen asbest
7.15	Mengmonster	MM14 (stookruimte)	Geen asbest
7.16	Mengmonster	MM15 (garage)	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Pleisterwerk
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 150,00 m ² - 1,00 cm - 16 stuks
Totaal volume	24,00 m ³
Identificatiemethode	Een monstername door de asbestdeskundige met laboanalyse door een asbestlabo.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. Waar mogelijk, wordt staalname uitgevoerd conform het inspectieprotocol: mengmonster van wanden en plafonds in de stookruimte.

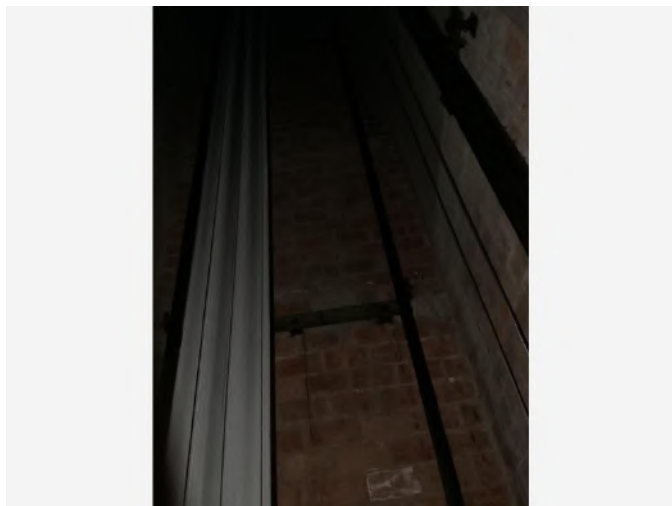
Overige ruimtes en materialen

Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen

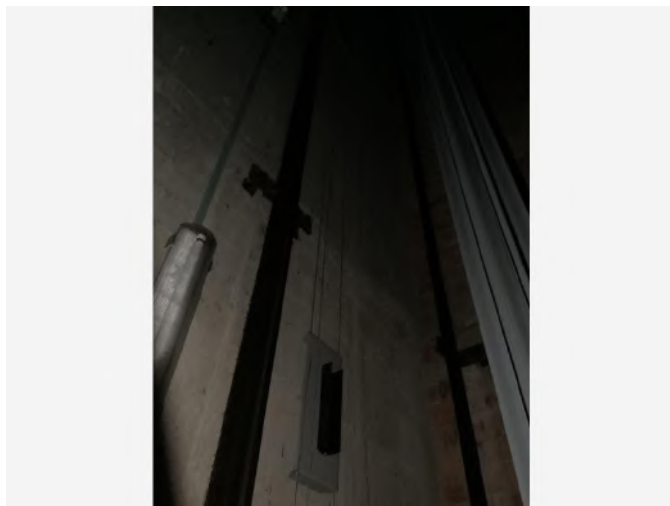
De asbestdeskundige moet tijdens de inspectie bepaalde ruimtes en materialen die vaak asbest bevatten altijd controleren. Hieronder vindt u een opsomming van de aangetroffen niet-asbestverdachte ruimtes en materialen.

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 8: Liftschacht (niet verdacht)	Liftschachten werden onderzocht. Er bevinden zich hier geen verdachte materialen.	-
Fiche 9: CV-ketel (niet verdacht)	De CV-ketel (dichtingen, isolerend materiaal) is niet asbestverdacht.	-
Fiche 10: Leidingisolatie (niet verdacht)	De leidingisolatie in de kelder is niet-asbestverdacht.	-
Fiche 11: Schouwen dak	Geen verdachte materialen aanwezig langs de buitenzijde. Echter dient er bijkomend onderzoek uitgevoerd te worden bij renovatie of sloopwerken.	Plan 1.15: Dak

Fiche 8: Liftschacht (niet verdacht)



Situeringfoto



Detailfoto

Fiche 9: CV-ketel (niet verdacht)

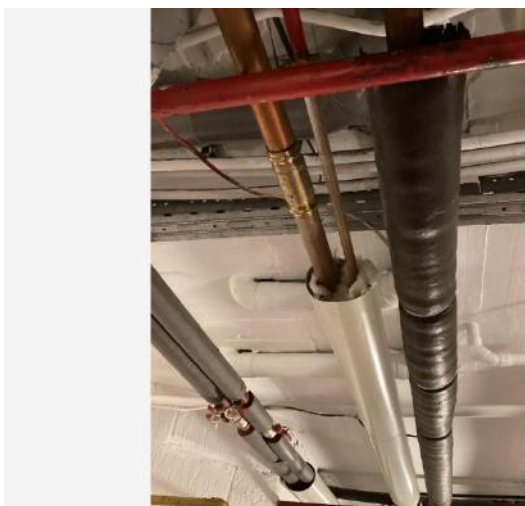


Situeringfoto

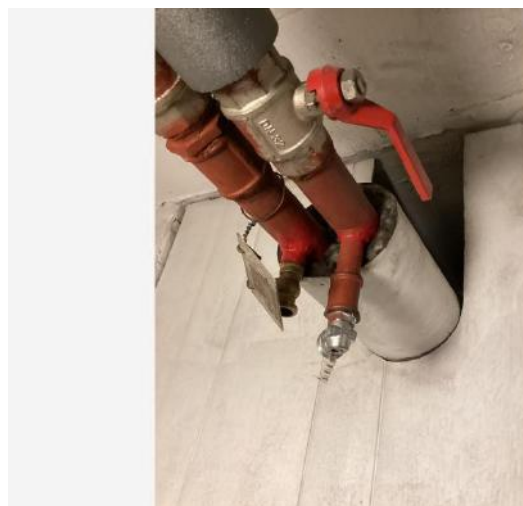


Detailfoto

Fiche 10: Leidingisolatie (niet verdacht)

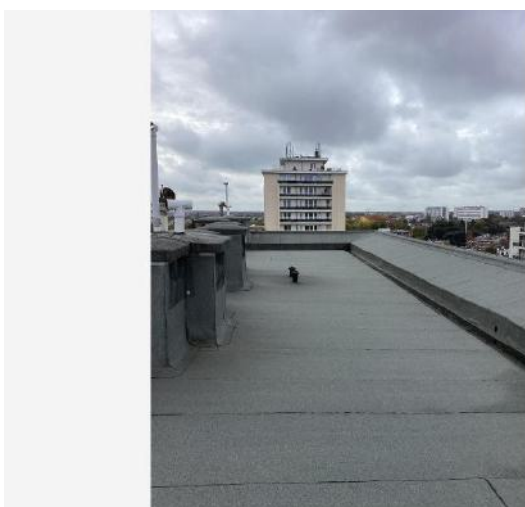


Situeringfoto

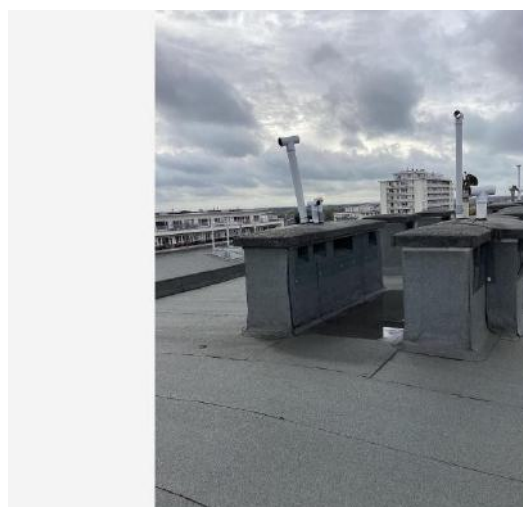


Detailfoto

Fiche 11: Schouwen dak



Situeringfoto



Detailfoto

Niet aanwezige ruimtes en materialen

De asbestdeskundige moet tijdens de inspectie bepaalde ruimtes en materialen die vaak asbest bevatten altijd controleren. Hieronder vindt u een opsomming van de niet aanwezige ruimtes en materialen.

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 12: Onderdak (niet aanwezig)	Er is geen te onderzoeken onderdak aanwezig op de inspectielocatie.	-

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 en behoudt u de waarde. 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 te 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 standaard asbestattest is opgemaakt door een asbestdeskundige volgens de richtlijnen van het Inspectieprotocol dat de verplichte inspanningen beschrijft. Een asbestdeskundige voert standaard 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 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 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** vormden 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. Een asbestverdacht materiaal wordt als asbesthoudend beschouwd, tenzij de asbestdeskundige over een laboanalyse beschikt die aantoonst 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 verwaaïen 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 om de asbestveilige toestand te behouden.

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken. Voor de gemene delen in gebouwen in mede-eigendom (VME) moet dit al tegen 2027. 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 2040 wil de Vlaamse regering dan de overige asbestmaterialen in slechte staat weg hebben en de asbestmaterialen in goede staat in veilig beheer.

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, maar niet asbestvrij

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 met een laag risico aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheeren om de asbestveilige toestand te behouden. Hoe u zorgvuldig beheert, leest u in het volgende hoofdstuk.

Er kunnen ook niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. Die kan een asbestdeskundige enkel met een aanvullend onderzoek opsporen. Daarom is het verstandig om dit aanvullend onderzoek voorafgaand aan (renovatie)werken te laten uitvoeren. Daarbij gaat de asbestdeskundige voor de werkzone ook verborgen asbest opsporen 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?

Geen paniek, op het voorblad van dit asbestattest vindt u de acties die u kan ondernemen om de risico's weg te nemen en een asbestveilige toestand te verkrijgen. Meer informatie per asbestbron vindt u terug in de detailinformatie per asbestmateriaal verder in het asbestattest.

De te nemen maatregelen zijn niet altijd duur of moeilijk. Indien de geraamde verwijderingskost wel hoog is, kan u voor een asbestmateriaal dat visueel als asbestverdacht werd aangeduid, overwegen om een **bevestigende labo-analyse** te laten uitvoeren.

Heeft u al de acties uitgevoerd zodat de toestand asbestveilig wordt? Dan laat u uw asbestattest binnen één jaar vernieuwen zodat een asbestdeskundige de asbestveilige toestand kan rapporteren in het vernieuwde asbestattest.

Asbest beheren en verwijderen

Asbest zorgvuldig (veilig) 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.

Beschadiging kan u vermijden door het asbestmateriaal af te schermen van een mogelijk contact. Een bedekkende verflaag kan bijvoorbeeld asbestmaterialen zoals pleisterwerk beschermen. Wijzigt de toestand waardoor het risico verhoogt? Dan verwijdert u het asbestmateriaal of neemt u een maatregel om het risico te verlagen als verwijderen niet mogelijk is.

Insluiten mag enkel om asbestmaterialen met een laag risico zorgvuldig te beheren of om in afwachting van verwijdering het risico van asbestmaterialen met een verhoogd of hoog risico te verlagen. Als u een asbestmateriaal insluit, zorgt u ervoor dat het later nog altijd makkelijk weg te nemen is en niet verkleefd is aan andere materialen. Als u asbest insluit, moet u dit steeds melden aan de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakt.

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

Asbest verwijderen

De wetgeving beschrijft drie verwijderingsmethodes. In het asbestattest rapporteert de asbestdeskundige elk asbestmateriaal in een fiche met daarin op het einde een advies over wie het mag verwijderen en welke methode er moet worden toegepast. 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 > Asbest verwijderen.

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

- u zich vooraf goed informeert op www.asbestinfo.be > Asbest verwijderen;
- u zich beschermt met een FFP3-mondmasker, wegwerpovertuig 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.

Laat u de werken uitvoeren door een **aannemer**? Dan is die als werkgever verantwoordelijk om de juiste verwijdermethodiek te bepalen aan de hand van een werkplan. Hij oordeelt of zijn werknemers met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” de verwijdering mogen uitvoeren 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 aanvullend onderzoek (destructieve handelingen) 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. Ook voor asbestmaterialen die visueel werden geïdentificeerd, kan het aangewezen zijn een bevestigende labo-analyse te laten uitvoeren indien de geraamde verwijderingskost hoog is.

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. Dit staat beschreven in het werkplan dat de aannemer altijd bij de verplichte werfmelding moet toevoegen. Vraag de aannemer naar een kopie hiervan. Goedkoop is vaak duurkoop: een onzorgvuldige asbestverwijdering veroorzaakt gezondheidsrisico's en mogelijk extra kosten voor het opruimen van de asbestresten.

Hou zeker een kopie bij van de facturen, het werkplan en andere bewijsdocumenten zoals foto's. Zo kan u altijd aantonen dat asbestverwijdering correct werd uitgevoerd.

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

Kostprijsraming en ondersteuning asbestverwijdering

Zoals hierboven beschreven, mag u bepaalde asbestmaterialen zelf verwijderen of kan u een aannemer of erkend asbestverwijderaar inschakelen. In beide gevallen kan u mogelijk beroep doen op ondersteuning zoals premies of voordelige ophaling van asbestafval aan huis. Op de website van de OVAM www.asbestinfo.be vindt u meer informatie en een gratis tool om de kostprijs te ramen voor de verwijdering van een asbestmateriaal.

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. Een grotere hoeveelheid asbestcementafval kan u laten ophalen aan huis of door uw aannemer laten afvoeren.

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 de databank van het agentschap Onroerend Erfgoed geo.onroenderfgoed.be kan u nakijken of uw gebouw een beschermd onroerend erfgoed is.

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 het beschermd onroerend erfgoed aantast. Ook komt u zo te

weten of er een melding of toelating nodig is om het asbesthoudende beschermde materiaal te mogen 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. Ook de toestand en het risico van aanwezige asbestmaterialen kan veranderen. 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. Enkel bij een verkoop mag de geldigheidstermijn niet verstreken zijn. Om te voldoen aan de mijlpaal 2032 maakt dat niet uit. De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

In het geval de asbestdeskundige geen asbest heeft aangetroffen, vermeldt het asbestattest (afgeleverd vanaf datum 8 april 2024) voor de geldigheidsduur “onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt)”. Er kunnen wel nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen in wanden of vloeren aanwezig zijn. Daarom laat u voorafgaand aan werken best een aanvullend onderzoek uitvoeren.

Gewijzigde toestand

Ongeacht de (onbeperkte) 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 als:

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen (die niet weggenomen worden);
- 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.

Contacteer een asbestdeskundige om uw asbestattest te laten vernieuwen. U vindt de lijst op www.asbestinfo.be.

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.

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid. 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 laboanalyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.
Hechtgebonden asbestmateriaal	Asbestmaterialen die in oorsprong hoofdzakelijk uit een bindmiddel bestaan dat de asbestvezels stevig bindt: cement, bitumen, mastiek, kunststof of lijm.
Niet-hechtgebonden asbestmateriaal	Alle andere asbestmaterialen. Ze bevatten in oorsprong nauwelijks bindmiddel of bestaan uit een bindmiddel dat de asbestvezels nauwelijks bindt. Voorbeelden hiervan zijn leidingisolatie, pleisterwerk, Pical-platen, koorden, ...
Aanvullend onderzoek met destructieve handelingen	Bij een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen 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. Standaard voert de asbestdeskundige een niet-destructief onderzoek uit. Als opdrachtgever kan u een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen aanvragen via de opdrachtovereenkomst.
Inspectieprotocol	Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een standaard asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (standaard verplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.
Risicobeheersmaatregel	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.
Eenvoudig bereikbaar	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 dunne laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.
Zorgvuldig of veilig beheer	Zorgvuldig of veilig beheer betekent: • 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 (risicobeheersmaatregel) en behouden.

Eenvoudige handelingen	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. 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. Bijvoorbeeld voor asbestcement leien of golfplaten.
Hermetische zone	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij er een grote kans bestaat op het vrijkomen van asbestvezels. Een soort luchtdichte tent bestaande uit een houten structuur en plastic folie wordt opgebouwd rondom het te verwijderen asbestmateriaal. Binnen deze hermetische zone wordt een onderdruk gecreëerd zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet kunnen ontsnappen. Deze methode mogen enkel erkend asbestverwijderaars gebruiken.
Couveusezak	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij met plastic folie plaatselijk een soort luchtdichte couveuse rondom het asbestmateriaal wordt gemaakt. Enkel erkende asbestverwijderaars mogen deze verwijderingsmethode gebruiken. Ze kan maar zelden worden toegepast, bijvoorbeeld om kleine trajecten leidingisolatie te verwijderen in de buitenlucht.
Erkend asbestverwijderaar	Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via “eenvoudige handelingen” maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van “hermetische zone” of “couveusezak”.
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.

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Regent VI

(0850.427.407)

de Roest d'Alkemadelaan 2-4
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2024 - 31/12/2024)

Van Campfort Patrick - De Schepper Rita

Res. Regent VI
de Roest d'Alkemadelaan 2-4
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.427.407

Van Campfort Patrick - De Schepper Rita

Jagershoek 22
2970 SCHILDE

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief DVH

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (19,00/4.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000	Brandbeveiliging	1.645,53	7,82	0,59
610220	Onderhoud elektrische installatie	2.958,56	14,05	0,25
610280	Camerabewaking	807,68	3,84	0,40
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.060,32	9,79	0,55
610410	Onderhoud garagepoort	328,60	1,56	0,09
610500	Schoonmaak gebouw	32.679,41	155,23	26,94
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	0,00	0,00	0,00
610700	Renovatiewerken	10.370,51	49,26	2,79
610701	Renovatie gevel	0,00	0,00	0,00
610811	Onderhoudscontract	898,06	4,27	0,24
610900	Diversen	1.892,99	8,99	0,19
612010	Water Algemene delen	63.906,67	303,56	17,18
612100	Elektriciteit algemene delen	903,83	4,29	0,24
613021	Studiekosten	18.708,69	88,87	15,04
614000	Verzekering brand	28.167,69	133,80	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	614,59	2,92	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	4.048,38	19,23	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	1.464,25	6,96	0,95
615100	Elektriciteit conciërgewoning	-37,51	-0,18	-0,01
615300	Conciërgewoning gas	207,99	0,99	0,06
615800	Conciërge diversen	637,17	3,03	0,17
616000	Administratiekosten	4.936,67	23,45	0,00
616120	Kosten algemene vergadering	3.363,80	15,98	2,77
650000	Bankkosten	197,50	0,94	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-277,81	-1,32	0,00
759100	Opname reservefonds	-105.609,00	-501,64	-39,52
		74.874,57	355,65	28,93

ALLE APPARTEMENTEN (19,00/3.825,00)

610320	Onderhoud Cv	8.964,88	44,53	2,52
610360	Onderhoud waterleidingen	1.098,00	5,45	0,31
610540	Ophaling huisvuil	7.265,19	36,09	6,26
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	999,98	4,97	0,00
610600	Onderhoud tuin	12.370,77	61,45	10,66
610610	Overig onderhoud tuin	6.385,11	31,72	5,50
610700	Renovatiewerken	47.838,86	237,63	13,45
610810	Onderhoudscontract schuifdeuren	1.698,59	8,44	0,48
610900	Diversen	781,20	3,88	0,67
612211	Warm water	1.355,72	6,73	0,38
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	0,00	0,00	0,00
660000	Uitzonderlijke kosten	-45.000,00	-223,53	0,00
759010	Huur staanplaats 5 containerberging	1.080,00	5,36	0,00
		44.838,30	222,73	40,25

LIFTKOSTEN (19,00/3.532,00)

610100	Keuring lift	1.132,12	6,09	1,06
610110	Onderhoudscontract lift	6.016,31	32,36	1,83

610120	Onderhoud lift buiten contract	32.184,21	173,13	9,80
610130	Lift-telefoon	799,44	4,30	0,75
612110	Elektriciteit liften	5.422,89	29,17	1,65
		45.554,97	245,06	15,09
PARLOFOONINSTALLATIE (1,00/138,00)				
610230	Onderhoud parlofooninstallatie	2.112,30	15,31	0,87
616000	Administratiekosten	1.654,49	11,99	2,08
		3.766,79	27,30	2,95
LENING 2024 (19,00/2.589,00)				
616000	Administratiekosten	11.083,28	81,34	0,00
		11.083,28	81,34	0,00
GELIJKE DELEN (1,00/138,00)				
613000	Beheersvergoeding	29.810,40	216,02	0,00
613100	Kostenvergoeding rvme	14.906,10	108,02	0,00
613120	Telefoonkosten rvme	359,79	2,61	0,00
613122	Werkingskosten	224,37	1,63	0,00
616000	Administratiekosten	355,74	2,58	0,45
		45.656,40	330,84	0,45
	Kosten	225.774,31	1.262,92	87,66
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Verwarming 2024	225,56	225,56	12,77
	Premie afstand van verhaal 2024	12,84	12,84	0,00
		238,40	238,40	12,77
	INDIVIDUELE KOSTEN	238,40	238,40	12,77
	Totaal kosten	226.012,71	1.501,32	100,43
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	01/01/2023-31/12/2023	-192,02	-192,02	0,00
	26/02/2024 REGENTVI Provisie jan./feb./maart 2024	-441,75	-441,75	0,00
	28/03/2024 01/01/2023-31/12/2023	192,02	192,02	0,00
	19/04/2024 REGENTVI Provisie april/mei/juni 2024	-294,50	-294,50	0,00
	28/07/2024 REGENTVI Provisie juli/aug./sept. 2024	-307,97	-307,97	0,00
	02/12/2024 REGENTVI Provisie okt./nov./dec. 2024	-461,96	-461,96	0,00
		-1.506,18	-1.506,18	0,00
	BETALINGEN	-1.506,18	-1.506,18	0,00
Totaal privaatief DVH			-4,86	100,43

Privatief GVL C2	(14/05/2020 - 19/11/2021)	Totaal	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Notarisinlichting	420,00	420,00	0,00
		420,00	420,00	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	420,00	420,00	0,00
	Totaal kosten	420,00	420,00	0,00
Totaal privaatief GVL C2			420,00	0,00
Totaal			415,14	100,43
Te betalen			415,14	

<u>Situatie op 31/12/2024</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	1.303,46	1.303,46	
Aandeel in werkkapitaal	95,00	95,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(4.000,00 - 4.000,00)		
610000 - Brandbeveiliging					
	08/05/2024	IF 0024/00083	Skylux - Onderhoud rookluiken	296,80	16,80
	08/05/2024	IF 0024/00084	Skylux - Montage reserve printplaat	779,74	44,14
	27/09/2024	IF 0024/00173	Edifix - Nazicht melders	272,19	47,24
	29/10/2024	IF 0024/00191	Skylux - Onderhoud rookluiken	338,80	58,80
	14/11/2024	IF 0024/00207	Skylux - Onderhoud rookluiken 07/10/2024	296,80	16,80
	14/11/2024	IF 0024/00208	Skylux - Creditnota verkeerd BTW	-338,80	-58,80
				Brandbeveiliging	1.645,53
					124,98
				Brandbeveiliging	1.645,53
					124,98
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
	12/04/2024	IF 0024/00065	AC Electro - Algemene elektriciteits werken	790,31	44,73
	24/09/2024	IF 0024/00247	AC Electro - Diverse herstellingen	2.021,97	0,00
	19/12/2024	IF 0024/00243	AC Electro - Nazicht lamp kelder	146,28	8,28
				Onderhoud elektrische installatie	2.958,56
					53,01
610280 - Camerabewaking					
	09/01/2024	IF 0024/00007	Proximus NG - Januari 2024	28,00	4,86
	09/02/2024	IF 0024/00019	Proximus NG - Februari 2024	28,00	4,86
	09/03/2024	IF 0024/00047	Proximus NG - Maart 2024	28,00	4,86
	09/04/2024	IF 0024/00066	Proximus NG - April 2024	28,00	4,86
	09/05/2024	IF 0024/00077	Proximus NG - Mei 2024	28,00	4,86
	09/06/2024	IF 0024/00099	Proximus NG - Juni 2024	28,00	4,86
	09/07/2024	IF 0024/00127	Proximus NG - Juli 2024	28,00	4,86
	09/08/2024	IF 0024/00140	Proximus NG - Augustus 2024	28,00	4,86
	09/09/2024	IF 0024/00155	Proximus NG - September 2024	28,00	4,86
	09/10/2024	IF 0024/00176	Proximus NG - Oktober 2024	28,00	4,86
	09/11/2024	IF 0024/00206	Proximus NG - November 2024	28,00	4,86
	26/11/2024	IF 0024/00217	De Parlofoonspecialist - Verplaatsing camera's voor gevelwerken	471,68	26,70
	09/12/2024	IF 0024/00229	Proximus NG - December 2024	28,00	4,86
				Camerabewaking	807,68
					85,01
				Elektrische installaties	3.766,24
					138,03
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
	10/07/2024	IF 0024/00119	Van den Broeck Technics BV - Reinigen pompkelder	174,90	9,90
	10/07/2024	IF 0024/00120	Van den Broeck Technics BV - Bijkomende vervanging van gedeelte hoof	621,37	35,17
	03/11/2024	IF 0024/00199	Van den Broeck Technics BV - Ontstoppen afvoer	349,80	19,80
	27/11/2024	IF 0024/00215	Van den Broeck Technics BV - Herstelling vloeren 8A	135,15	7,65
	27/11/2024	IF 0024/00216	Van den Broeck Technics BV - Ontstopping afvoer	349,80	19,80
	04/12/2024	IF 0024/00227	Van den Broeck Technics BV - Ontstoppen GLV	349,80	19,80
	19/12/2024	IF 0024/00242	Van den Broeck Services - Nazicht pompkelder	79,50	4,50
				Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.060,32
					116,62
				Sanitair en verwarming	2.060,32
					116,62
610410 - Onderhoud garagepoort					
	04/06/2024	IF 0024/00092	Kips BV - Onderhoud poorten	328,60	18,60
				Onderhoud garagepoort	328,60
					18,60
				Schrijnwerken	328,60
					18,60
610500 - Schoonmaak gebouw					
	29/01/2024	IF 0024/00011	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	87,93	15,26
	29/01/2024	IF 0024/00012	Atalian Global Services - Januari 2024	2.595,11	450,39
	27/02/2024	IF 0024/00030	Atalian Global Services - Februari 2024	2.595,11	450,39
	27/02/2024	IF 0024/00031	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	87,93	15,26
	28/03/2024	IF 0024/00049	Atalian Global Services - Maart 2024	2.595,11	450,39
	28/03/2024	IF 0024/00050	Atalian Global Services - Huur schrob en dweilmachine	87,93	15,26
	28/04/2024	IF 0024/00070	Atalian Global Services - Huur schrob en dweilmachine	87,93	15,26
	28/04/2024	IF 0024/00071	Atalian Global Services - April 2024	2.595,11	450,39
	29/05/2024	IF 0024/00087	Atalian Global Services - Mei 2024	2.595,11	450,39
	29/05/2024	IF 0024/00089	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	87,93	15,26
	31/05/2024	IF 0024/00094	Atalian Global Services - Mei 2024	583,43	101,26
	26/06/2024	IF 0024/00103	Atalian Global Services - Juni 2024	2.595,11	450,39
	26/06/2024	IF 0024/00112	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	87,93	15,26
	30/06/2024	IF 0024/00123	Atalian Global Services - Juni 2024	1.436,12	249,24
	30/07/2024	IF 0024/00129	Atalian Global Services - Juli 2024	2.672,96	463,90
	30/07/2024	IF 0024/00130	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	90,57	15,72
	31/07/2024	IF 0024/00143	Atalian Global Services - Correctie facturatie 532409409	-583,43	-101,26
	31/07/2024	IF 0024/00144	Atalian Global Services - Correctie facturatie 532411757	-1.436,13	-249,25

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	29/08/2024	IF 0024/00146	Atalian Global Services - Augustus 2024	2.672,96	463,90
	29/08/2024	IF 0024/00147	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	90,57	15,72
	26/09/2024	IF 0024/00161	Atalian Global Services - Huur schrob en dweilmachine	90,57	15,72
	26/09/2024	IF 0024/00162	Atalian Global Services - September 2024	2.672,96	463,90
	29/10/2024	IF 0024/00185	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	90,57	15,72
	29/10/2024	IF 0024/00186	Atalian Global Services - Oktober 2024	2.672,96	463,90
	27/11/2024	IF 0024/00211	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	90,57	15,72
	27/11/2024	IF 0024/00212	Atalian Global Services - November 2024	2.672,96	463,90
	27/12/2024	IF 0024/00248	Atalian Global Services - December 2024	2.672,96	463,90
	27/12/2024	IF 0024/00249	Atalian Global Services - Huur schrob en dweil machine	90,57	15,72
			Schoonmaak gebouw	32.679,41	5.671,63
610550 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere					
	10/12/2024	IF 0024/00222	Stad Antwerpen - Aankoop stickers 2025 (7PMD 770LL)	1.050,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00077	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 01/01/2025	-1.050,00	0,00
			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	0,00	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	32.679,41	5.671,63
610700 - Renovatiewerken					
	03/06/2024	IF 0024/00091	Edifix Construct BV - Schilderen van wand in technische ruimte	732,46	41,46
	27/11/2024	IF 0024/00209	Meiren BV - Voorschot 50% gevelwerken	4.462,60	252,60
	08/12/2024	IF 0024/00228	Meiren BV - Saldo 50%	3.890,20	220,20
	31/12/2024	IF 0024/00258	Meiren BV - 50% voorschot vernieuwen afvoer	1.285,25	72,75
			Renovatiewerken	10.370,51	587,01
610701 - Renovatie gevel					
	31/08/2024	IF 0024/00165	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Vordering 1 gevelrenovatie	39.126,44	2.214,70
	13/11/2024	IF 0024/00204	Afbraakwerken Verheyen Jozef BV - Afbraakwerken gevel	10.133,60	573,60
	29/11/2024	IF 0024/00220	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Plaatsing gevelbekleding	5.819,40	329,40
	19/12/2024	IF 0024/00262	LIMEPARTS-DROOGHMANS	9.642,15	545,78
	31/12/2024	MB 0024/00034	Opname lening 2025	-64.721,59	-3.663,49
			Renovatie gevel	0,00	0,00
			Onderhoud bouwwerken	10.370,51	587,01
610811 - Onderhoudscontract					
	20/01/2024	IF 0024/00009	Edifix - Onderhoudscontract	439,79	24,89
	20/04/2024	IF 0024/00082	Edifix - Onderhoudscontract	458,27	25,94
			Onderhoudscontract	898,06	50,83
			Onderhoudscontract	898,06	50,83
610900 - Diversen					
	16/01/2024	IF 0024/00022	Edifix - Betonplex 12mm op maat gezaagd	514,10	29,10
	05/02/2024	B1 0024/00169	Voorschot KAS 24	500,00	0,00
	31/07/2024	B1 0024/00760	Kas Rvme	400,00	0,00
	25/10/2024	IF 0024/00192	Van den Broeck Technics BV - Algemeen nazicht	190,80	10,80
	29/11/2024	B1 0024/01014	Storting kas	400,00	0,00
	30/01/2025	IF 0024/00261	Brouns Irm - Uitgaven kas 2024	1.722,09	0,00
	30/01/2025	IF 0024/00261	Brouns Irm - Inkomsten kas 2024	-1.834,00	0,00
			Diversen	1.892,99	39,90
			Diversen	1.892,99	39,90
612010 - Water Algemene delen					
	14/03/2024	IF 0024/00042	Water-Link - Voorschot 15/12/2023-14/03/2024	13.152,00	744,45
	22/05/2024	IF 0024/00086	Water-Link - Afrekening 15/05/2023-15/05/2024	19.582,67	1.108,45
	14/09/2024	IF 0024/00154	Water-Link - Voorschot 16/05/2024-14/09/2024	15.586,00	882,23
	14/12/2024	IF 0024/00233	Water-Link - Voorschot 15/09/2024-14/12/2024	15.586,00	882,23
			Water Algemene delen	63.906,67	3.617,36
			Water	63.906,67	3.617,36
612100 - Elektriciteit algemene delen					
	14/01/2024	IF 0024/00014	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	514,00	29,09
	14/02/2024	IF 0024/00020	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	258,00	14,60
	14/02/2024	IF 0024/00021	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	514,00	29,09
	14/03/2024	IF 0024/00043	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	258,00	14,60
	14/03/2024	IF 0024/00044	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	514,00	29,09
	14/04/2024	IF 0024/00062	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	258,00	14,60
	14/04/2024	IF 0024/00063	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	514,00	29,09
	14/05/2024	IF 0024/00079	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	258,00	14,60
	14/05/2024	IF 0024/00080	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	514,00	29,09
	16/06/2024	IF 0024/00100	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	258,00	14,60

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	16/06/2024	IF 0024/00101	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	514,00	29,09
	14/07/2024	IF 0024/00124	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	258,00	14,60
	14/07/2024	IF 0024/00125	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	514,00	29,09
	15/08/2024	IF 0024/00141	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	258,00	14,60
	15/08/2024	IF 0024/00142	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	514,00	29,09
	15/09/2024	IF 0024/00157	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	258,00	14,60
	15/09/2024	IF 0024/00158	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	514,00	29,09
	14/10/2024	IF 0024/00181	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	258,00	14,60
	14/10/2024	IF 0024/00182	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	514,00	29,09
	14/11/2024	IF 0024/00201	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	258,00	14,60
	14/11/2024	IF 0024/00202	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	514,00	29,09
	15/12/2024	IF 0024/00244	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	258,00	14,60
	15/12/2024	IF 0024/00245	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	514,00	29,09
	31/12/2024	MB 0024/00035	Verdeling CV - 15% CV	-1.355,72	-76,74
	31/12/2024	MB 0024/00035	Verdeling CV - 15% warm water	-1.355,72	-76,74
	31/12/2024	MB 0024/00035	Verdeling CV - 60% lift	-5.422,89	-306,96
	13/01/2025	IF 0024/00255	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2023-05/12/2024	-6,93	-0,39
	13/01/2025	IF 0024/00256	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2023-05/12/2024	39,09	2,21
			Elektriciteit algemene delen	903,83	51,16
			Elektriciteit	903,83	51,16
613021 - Studiekosten					
	06/09/2023	IF 0024/00028	Brandweer zone Antwerpen - Advies brandweer gevel	230,94	0,00
	11/03/2024	IF 0024/00037	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Erelonen opdracht gevelbek	2.223,38	385,88
	04/06/2024	IF 0024/00093	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Architectuuropdracht gevelbe	1.482,25	257,25
	12/07/2024	IF 0024/00126	Expertisebureau Dirk De Groof - Erelonen inzake opmaak sloopopvolgings	1.548,80	268,80
	24/07/2024	IF 0024/00131	Frame Architecten NG - Werfbegeleiding gevelrenovatie	1.482,25	257,25
	18/09/2024	IF 0024/00164	Brandweer zone Antwerpen - Advies nad gevelrenovatie	230,94	0,00
	08/10/2024	IF 0024/00175	Frame Architecten NG - Erelonen project gevelbekleding	3.796,38	658,88
	09/10/2024	IF 0024/00180	Expertisebureau Dirk De Groof - Gevelrenovatie	847,00	147,00
	23/10/2024	IF 0024/00200	Brandweer zone Antwerpen - Advies Brandweer 2024085157	240,26	0,00
	30/10/2024	IF 0024/00190	Kegels Landmeter-Studiebureau bv - Plaatsbeschrijving aanvang werken	5.384,50	934,50
	13/11/2024	IF 0024/00188	Brandweer zone Antwerpen - Correctie facturatie	-240,26	0,00
	22/11/2024	IF 0024/00205	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Erelonen gevelbekleding	1.482,25	257,25
			Studiekosten	18.708,69	3.166,80
			Erelonen	18.708,69	3.166,80
614000 - Verzekering brand					
	22/04/2024	MB 0024/00009	Aandeel 2024	29.166,19	0,00
	06/11/2024	IF 0024/00214	Baloise Belgium NV NG - Premie 2025	29.618,36	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00025	Over te dragen kosten	-29.618,36	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00072	Premie verfraaiingswerken	-369,34	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00073	Premie afstand van verhaal 2024	-629,16	0,00
			Verzekering brand	28.167,69	0,00
			Brandverzekering	28.167,69	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	08/04/2024	IF 0024/00067	AXA Belgium - Premie 20/05/2024-19/05/2025	448,42	0,00
	22/04/2024	MB 0024/00009	Aandeel 2024	124,38	0,00
	07/08/2024	IF 0024/00145	AXA Belgium - Premie 01/09/2024-01/09/2025	125,38	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00026	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 01/09/2025	-83,59	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	614,59	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	614,59	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	22/04/2024	MB 0024/00009	Aandeel 2024	3.328,12	0,00
	01/09/2024	IF 0024/00156	Arag se - Premie 15/10/2024-15/10/25025	3.379,67	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00027	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 15/10/2025	-2.659,41	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	4.048,38	0,00
			Rechtsbijstand	4.048,38	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	19/02/2024	IF 0024/00027	Cibor - Uitvoeren thermografie/comfortonderzoek23-0375DM	1.149,50	199,50
	05/04/2024	MB 0024/00006	Vrijstelling 2024-0066AH	314,75	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	1.464,25	199,50
			Andere	1.464,25	199,50
615100 - Elektriciteit conciërgewoning					
	14/03/2024	IF 0024/00045	ELECTRABEL NV/SA - Jan./feb./maart 2024	61,00	3,45

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	16/06/2024	IF 0024/00102	ELECTRABEL NV/SA - April/mei/juni 2024	61,00	3,45
	15/09/2024	IF 0024/00159	ELECTRABEL NV/SA - Juli/aug./sept. 2024	61,00	3,45
	15/12/2024	IF 0024/00246	ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/10/2024-31/12/2024	61,00	3,45
	02/01/2025	IF 0024/00250	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	-281,51	-15,93
			Elektriciteit conciërgewoning	-37,51	-2,12
			Elektriciteit	-37,51	-2,12
615300 - Conciërgewoning gas					
	31/12/2024	MB 0024/00069	Verwarming 2024	207,99	11,77
			Conciërgewoning gas	207,99	11,77
			Gas	207,99	11,77
615800 - Conciërge diversen					
	29/04/2024	IF 0024/00074	De Parlofoonspecialist - Nazicht parlofoon	98,58	5,58
	12/02/2025	IF 0024/00263	Larob bvba - Plaatsen brievenbus conciërgewoning	538,59	30,49
			Conciërge diversen	637,17	36,07
			Andere	637,17	36,07
616000 - Administratiekosten					
	31/01/2024	IF 0024/00015	Solvio Beheer - BAv dd 17/01/2024	2.270,00	0,00
	31/01/2024	IF 0024/00015	Solvio Beheer - Voorbereiding leningsaanvraag	170,00	0,00
	31/01/2024	IF 0024/00015	Solvio Beheer - Afronden deelname / niet deelname mijn verbouwlening	170,00	0,00
	13/02/2024	IF 0024/00023	Solvio Beheer - Permanentiekosten	120,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00032	Solvio Beheer - Ref. 2023-0375 DM: WS Misonne - aangifte & opvolging	85,00	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00032	Solvio Beheer - Meeting 8/2/24 met arch. Goffin	56,67	0,00
	28/02/2024	IF 0024/00032	Solvio Beheer - Opvolging kredietaanvraag	85,00	0,00
	31/03/2024	IF 0024/00054	Solvio Beheer - Ref. 2024-0066 AH: Aangifte & opvolging WS via schac	85,00	0,00
	31/08/2024	IF 0024/00149	Solvio Beheer - Aanmelding premie sociaal tarief	85,00	0,00
	31/10/2024	IF 0024/00189	Solvio Beheer - Opvolging einde tewerkstelling conciërge	85,00	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00232	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering cf	340,00	0,00
	17/12/2024	IF 0024/00234	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00251	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	354,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00252	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	1.265,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00029	Individuele rappelkosten	-354,00	0,00
			Administratiekosten	4.936,67	0,00
			Administratiekosten syndicus	4.936,67	0,00
616120 - Kosten algemene vergadering					
	28/01/2024	IF 0024/00016	Bluepoint Antwerpen - Huur zaal AV 17/01/2024	1.700,05	295,05
	29/03/2024	IF 0024/00051	Bluepoint Antwerpen - Av dd 26/03/2024	1.663,75	288,75
			Kosten algemene vergadering	3.363,80	583,80
			Kosten vergaderingen	3.363,80	583,80
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B1 0024/00036	Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B1 0024/00426	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B1 0024/00670	Bankkosten	37,50	0,00
	07/08/2024	B8 0024/00001	Bankkosten	25,00	0,00
	05/10/2024	B1 0024/00875	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B8 0024/00003	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	197,50	0,00
			Bankkosten	197,50	0,00
751400 - Intresten zichtrekening					
	01/01/2024	B2 0024/00001	Intresten	-171,69	0,00
	01/04/2024	B2 0024/00146	Intresten	-16,75	0,00
	02/07/2024	B2 0024/00289	Intresten	-66,61	0,00
	02/10/2024	B2 0024/00407	Intresten	-22,76	0,00
			Intresten zichtrekening	-277,81	0,00
			Bankintresten	-277,81	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Schindler	-24.772,42	-1.402,21
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Van Den Broeck waterscheiding Cv	-39.176,54	-2.217,54
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Brandweer Gevel	-461,88	0,00
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Erelonen Goffin	-10.466,51	-1.816,50
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Boomverzorging	-6.385,11	-1.108,16
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Expertisebureau De Groof	-2.395,80	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Modernisatiewerken lift	-4.860,10	0,00
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Kegels landmeters	-5.384,50	-934,50
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Tako	-1.529,50	-265,45
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Meiren	-9.638,05	-545,55
	22/04/2024	MB 0024/00007	Opname reservefonds - Larob	-538,59	-30,49
			Opname reservefonds	-105.609,00	-8.320,40
			Opname reservefonds	-105.609,00	-8.320,40
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				74.874,57	6.091,54
1.1 ALLE APPARTEMENTEN (3.825,00 - 3.825,00)					
610320 - Onderhoud Cv					
	22/04/2024	IF 0024/00069	Van den Broeck Technics BV - Verv. sanitaire retourpomp	5.195,06	294,06
	24/04/2024	IF 0024/00075	Van den Broeck Services - Onderhoud ketel en leidingen	1.936,02	109,59
	10/07/2024	IF 0024/00118	Van den Broeck Services - Onderhoudscontract stookplaats	1.531,70	86,70
	10/07/2024	IF 0024/00121	Van den Broeck Technics BV - Opnieuw vullen en ontluchten van gemee	190,80	10,80
	30/09/2024	IF 0024/00172	Van den Broeck Services - Opstarten centrale verwarming	111,30	6,30
			Onderhoud Cv	8.964,88	507,45
610360 - Onderhoud waterleidingen					
	18/09/2024	IF 0024/00163	Van den Broeck Technics BV - Herstelling lekkende leiding en aflaatkraan	1.098,00	62,15
			Onderhoud waterleidingen	1.098,00	62,15
			Sanitair en verwarming	10.062,88	569,60
610540 - Ophaling huisvuil					
	31/01/2024	IF 0024/00010	Veolia Environmental Services NV - Januari 2024	651,59	113,09
	29/02/2024	IF 0024/00034	Veolia Environmental Services NV - Februari 2024	614,20	106,60
	31/03/2024	IF 0024/00059	Veolia Environmental Services NV - Maart 2024	801,14	139,04
	30/04/2024	IF 0024/00081	Veolia Environmental Services NV - April 2023	614,20	106,60
	31/05/2024	IF 0024/00097	Veolia Environmental Services NV - Mei 2024	763,75	132,55
	30/06/2024	IF 0024/00111	Veolia Environmental Services NV - Juni 2024	651,59	113,09
	31/07/2024	IF 0024/00136	Veolia Environmental Services NV - Juli 2024	576,81	100,11
	31/08/2024	IF 0024/00151	Veolia Environmental Services NV - Augustus 2024	726,36	126,06
	30/09/2024	IF 0024/00171	Veolia Environmental Services NV - September 2024	562,38	97,60
	31/10/2024	IF 0024/00196	Veolia Environmental Services NV - Oktober 2024	576,81	100,11
	30/11/2024	IF 0024/00226	Veolia Environmental Services NV - November 2024	726,36	126,06
			Ophaling huisvuil	7.265,19	1.260,90
610550 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere					
	07/02/2024	B1 0024/00176	Terugbetaling afvalstickers	-250,02	0,00
	22/04/2024	MB 0024/00009	Aandeel 2024	1.200,00	0,00
	25/10/2024	IF 0024/00183	Stad Antwerpen - Aankoop PMD Sticker	50,00	0,00
			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	999,98	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	8.265,17	1.260,90
610600 - Onderhoud tuin					
	14/04/2024	IF 0024/00064	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	2.835,80	492,16
	10/06/2024	IF 0024/00095	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	2.835,80	492,16
	10/10/2024	IF 0024/00203	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	2.835,80	492,16
	25/11/2024	IF 0024/00213	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	3.863,37	670,50
			Onderhoud tuin	12.370,77	2.146,99
610610 - Overig onderhoud tuin					
	22/04/2024	IF 0024/00068	Claes en Humblet Tuinarchitecten - Boomverzorging 2023	6.270,16	1.088,21
	18/05/2024	IF 0024/00132	Claes en Humblet Tuinarchitecten - Boomverzorging 2023	114,95	19,95
			Overig onderhoud tuin	6.385,11	1.108,16
			Tuinen, parkings en wegen	18.755,88	3.255,15
610700 - Renovatiewerken					
	11/03/2024	IF 0024/00038	Van den Broeck Technics BV - Ingrep waterkwaliteit 50%	19.588,27	1.108,77
	11/03/2024	IF 0024/00039	Van den Broeck Technics BV - Afstoppen niet-gebruikte gaskranen 50%	1.462,80	82,80
	11/03/2024	IF 0024/00040	Van den Broeck Technics BV - Aanpassingen verwarming 50%	1.651,48	93,48
	11/03/2024	IF 0024/00041	Van den Broeck Technics BV - Aanpassingen sanitair 50%	1.216,88	68,88
	29/05/2024	IF 0024/00088	Van den Broeck Technics BV - Ingrep waterkwaliteit	19.588,27	1.108,77
	05/07/2024	IF 0024/00114	Van den Broeck Technics BV - Afstoppen van niet gebruikte gaskranen	1.462,80	82,80
	05/07/2024	IF 0024/00115	Van den Broeck Technics BV - Aanpassingen verwarming	1.651,48	93,48
	05/07/2024	IF 0024/00116	Van den Broeck Technics BV - Aanpassingen sanitair	1.216,88	68,88
			Renovatiewerken	47.838,86	2.707,86

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Onderhoud bouwwerken	47.838,86	2.707,86
610810 - Onderhoudscontract schuifdeuren					
11/01/2024	IF	0024/00006	Tormax Belgium - Contract 01/02/2024-31/01/2025	1.698,59	96,15
			Onderhoudscontract schuifdeuren	1.698,59	96,15
			Onderhoudscontract	1.698,59	96,15
610900 - Diversen					
28/11/2024	IF	0024/00218	Beeckman tuinmachines - Winteronderhoud machines	489,60	84,97
28/11/2024	IF	0024/00219	Beeckman tuinmachines - Aspen 4T 5L	291,60	50,61
			Diversen	781,20	135,58
			Diversen	781,20	135,58
612211 - Warm water					
31/12/2024	MB	0024/00035	Verdeling CV - 15%	1.355,72	76,74
			Warm water	1.355,72	76,74
			Gas	1.355,72	76,74
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
21/02/2024	IF	0024/00026	Van den Broeck Technics BV - Herstellen lek schacht dossier 2024-0066	541,09	30,63
16/05/2024	MB	0024/00012	Vergoeding dossier 2024-0066 AH	-541,09	-30,63
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	0,00	0,00
			Andere	0,00	0,00
660000 - Uitzonderlijke kosten					
31/12/2024	MB	0024/00071	Teruggave energiebudget	-45.000,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	-45.000,00	0,00
			Uitzonderlijke kosten	-45.000,00	0,00
759010 - Huur staanplaats 5 containerberging					
01/01/2024	B1	0024/00001	Januari 2024	90,00	0,00
01/02/2024	B1	0024/00163	Februari 2024	90,00	0,00
01/03/2024	B1	0024/00205	Maart 2024	90,00	0,00
01/04/2024	B1	0024/00386	April 2024	90,00	0,00
01/05/2024	B1	0024/00532	Mei 2024	90,00	0,00
01/06/2024	B1	0024/00575	Juni 2024	90,00	0,00
01/07/2024	B1	0024/00640	Juli 2024	90,00	0,00
01/08/2024	B1	0024/00765	Augustus 2024	90,00	0,00
01/09/2024	B1	0024/00812	September 2024	90,00	0,00
01/10/2024	B1	0024/00856	Oktober 2024	90,00	0,00
01/11/2024	B1	0024/00977	November 2024	90,00	0,00
01/12/2024	B1	0024/01020	December 2024	90,00	0,00
			Huur staanplaats 5 containerberging	1.080,00	0,00
			Huur	1.080,00	0,00
ALLE APPARTEMENTEN				44.838,30	8.101,98

1.2 LIFTKOSTEN (3.532,00 - 3.532,00)

610100 - Keuring lift					
25/03/2024	IF	0024/00048	Konhef - Wettelijke controle 2024	1.132,12	196,48
			Keuring lift	1.132,12	196,48
610110 - Onderhoudscontract lift					
22/04/2024	MB	0024/00009	Aandeel 2024	2.219,39	125,63
22/04/2024	MB	0024/00009	Aandeel 2024	739,80	41,88
27/06/2024	IF	0024/00109	Schindler - Periode 01/07/2024-31/12/2024	764,28	43,26
27/06/2024	IF	0024/00110	Schindler - Periode 01/07/2024-31/12/2024	2.292,84	129,78
31/12/2024	MB	0024/00079	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 31/12/2025	-2.292,84	0,00
31/12/2024	MB	0024/00081	Over te dragen kosten - 01/01/2025 - 31/12/2025	-764,28	0,00
02/01/2025	IF	0024/00240	Schindler - Jaarcontract 01/01/2025-30/06/2025	2.292,84	0,00
02/01/2025	IF	0024/00241	Schindler - Jaarcontract 01/01/2025-30/06/2025	764,28	0,00
			Onderhoudscontract lift	6.016,31	340,55
610120 - Onderhoud lift buiten contract					
16/02/2024	IF	0024/00024	Schindler - Inkorten kabels snelheidsbegrenzer	753,42	42,65
21/02/2024	IF	0024/00025	Schindler - Vervangen tractieriem	12.386,21	701,11
26/02/2024	IF	0024/00029	Schindler - Vervangen tractieriem	12.386,21	701,11
13/03/2024	IF	0024/00046	Schindler - Interventie 05/03/2024	173,15	9,80

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	21/05/2024	IF 0024/00085	Schindler - CN factuur 450129071	-166,42	-9,42
	17/07/2024	IF 0024/00128	Schindler - Modernisatie liften	2.665,90	150,90
	07/08/2024	IF 0024/00137	Schindler - Onderhoud lift	261,52	14,80
	23/10/2024	IF 0024/00194	Schindler - Vervangen veiligheidscontacten	789,02	44,66
	06/11/2024	IF 0024/00198	Schindler - Vervangen 24V voeding	741,00	41,94
	29/11/2024	IF 0024/00223	Schindler - Modernisatie liften	2.194,20	124,20
			Onderhoud lift buiten contract	32.184,21	1.821,75
610130 - Lift-telefoon					
	04/01/2024	IF 0024/00005	Proximus NG - Januari 2024	66,62	11,56
	04/02/2024	IF 0024/00017	Proximus NG - Februari 2024	66,62	11,56
	04/03/2024	IF 0024/00035	Proximus NG - Maart 2024	66,62	11,56
	04/04/2024	IF 0024/00060	Proximus NG - April 2024	66,62	11,56
	04/05/2024	IF 0024/00078	Proximus NG - Mei 2024	66,62	11,56
	04/06/2024	IF 0024/00096	Proximus NG - Juni 2024	66,62	11,56
	04/07/2024	IF 0024/00113	Proximus NG - Juli 2024	66,62	11,56
	04/08/2024	IF 0024/00138	Proximus NG - Augustus 2024	66,62	11,56
	04/09/2024	IF 0024/00152	Proximus NG - September 2024	66,62	11,56
	04/10/2024	IF 0024/00178	Proximus NG - Oktober 2024	66,62	11,56
	04/11/2024	IF 0024/00197	Proximus NG - November 2024	66,62	11,56
	04/12/2024	IF 0024/00225	Proximus NG - December 2024	66,62	11,56
			Lift-telefoon	799,44	138,75
			Liften	40.132,08	2.497,52
612110 - Elektriciteit liften					
	31/12/2024	MB 0024/00035	Verdeling CV - 60%	5.422,89	306,96
			Elektriciteit liften	5.422,89	306,96
			Elektriciteit	5.422,89	306,96
LIFTKOSTEN				45.554,97	2.804,48

1.4 PARLOFOONINSTALLATIE (138,00 - 138,00)

610230 - Onderhoud parlofooninstallatie					
	19/10/2024	IF 0024/00184	De Parlofoonspecialist - Vervangen camera's achter belpanelen	456,05	25,81
	17/12/2024	IF 0024/00239	De Parlofoonspecialist - Plaatsen van 2 bijkomende camera's	1.656,25	93,75
			Onderhoud parlofooninstallatie	2.112,30	119,56
			Elektrische installaties	2.112,30	119,56
616000 - Administratiekosten					
	30/08/2024	IF 0024/00153	Tako Shoe Service - Bestelling bellenbordplaatjes	1.529,50	265,45
	11/10/2024	IF 0024/00179	Tako Shoe Service - Bestelling bellenbordplaatjes	124,99	21,69
			Administratiekosten	1.654,49	287,14
			Administratiekosten syndicus	1.654,49	287,14
PARLOFOONINSTALLATIE				3.766,79	406,71

1.83 KOOKGAS 2024 (22,00 - 22,00)

612210 - Kookgas					
	31/12/2024	MB 0024/00068	Aandeel kookgas	202,63	11,47
			Kookgas	202,63	11,47
			Gas	202,63	11,47
KOOKGAS 2024				202,63	11,47

1.9.1 LENING 2024 (2.589,00 - 2.589,00)

616000 - Administratiekosten					
	18/12/2024	IF 0024/00230	Atradius - Onkosten oproep	557,60	0,00
	18/12/2024	IF 0024/00231	Atradius - Polis lening	10.525,68	0,00
			Administratiekosten	11.083,28	0,00
			Administratiekosten syndicus	11.083,28	0,00
LENING 2024				11.083,28	0,00

2.0 GELIJKE DELEN (138,00 - 138,00)

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2024	IF 0024/00008	Solvio Beheer - Januari 2024	2.484,20	0,00
	01/02/2024	IF 0024/00013	Solvio Beheer - Februari 2024	2.484,20	0,00
	01/03/2024	IF 0024/00033	Solvio Beheer - Maart 2024	2.484,20	0,00
	01/04/2024	IF 0024/00052	Solvio Beheer - April 2024	2.484,20	0,00
	01/05/2024	IF 0024/00073	Solvio Beheer - Mei 2024	2.484,20	0,00
	01/06/2024	IF 0024/00090	Solvio Beheer - Juni 2024	2.484,20	0,00
	01/07/2024	IF 0024/00108	Solvio Beheer - Juli 2024	2.484,20	0,00
	01/08/2024	IF 0024/00135	Solvio Beheer - Augustus 2024	2.484,20	0,00
	01/09/2024	IF 0024/00148	Solvio Beheer - September 2024	2.484,20	0,00
	01/10/2024	IF 0024/00166	Solvio Beheer - Oktober 2024	2.484,20	0,00
	01/11/2024	IF 0024/00187	Solvio Beheer - November 2024	2.484,20	0,00
	01/12/2024	IF 0024/00221	Solvio Beheer - December 2024	2.484,20	0,00
Beheersvergoeding				29.810,40	0,00
Erelonen				29.810,40	0,00
613100 - Kostenvergoeding rvme					
	05/01/2024	IF 0024/00001	Brouns Irm - Jan./feb./maart 2024 technisch	414,00	0,00
	05/01/2024	IF 0024/00002	Brouns Irm - Jan./feb./maart 2024	940,21	0,00
	05/01/2024	IF 0024/00003	Peeters Dirk - Jan./feb./maart 2024	750,00	0,00
	05/01/2024	IF 0024/00004	Bollyn Marc - Jan./feb./maart 2024	450,00	0,00
	10/04/2024	IF 0024/00055	Brouns Irm - April/mei/juni 2024 technisch	455,40	0,00
	10/04/2024	IF 0024/00056	Brouns Irm - April/mei/juni 2024	1.034,23	0,00
	10/04/2024	IF 0024/00057	Bollyn Marc - April/mei/juni 2024	495,00	0,00
	10/04/2024	IF 0024/00058	Peeters Dirk - April/mei/juni 2024	825,00	0,00
	04/07/2024	IF 0024/00104	Brouns Irm - Juli/aug./sept. 2024 technische vergoeding	455,40	0,00
	04/07/2024	IF 0024/00105	Brouns Irm - Juli/aug./sept. 2024	1.034,23	0,00
	04/07/2024	IF 0024/00106	Bollyn Marc - Juli/aug./sept. 2024	495,00	0,00
	04/07/2024	IF 0024/00107	Peeters Dirk - Juli/aug./sept. 2024	825,00	0,00
	04/10/2024	IF 0024/00167	Brouns Irm - Okt./nov./dec. 2024	455,40	0,00
	04/10/2024	IF 0024/00168	Brouns Irm - Okt./nov./dec. 2024	1.034,23	0,00
	04/10/2024	IF 0024/00169	Bollyn Marc - Okt./nov./dec. 2024	495,00	0,00
	04/10/2024	IF 0024/00170	Peeters Dirk - Okt./nov./dec. 2024	825,00	0,00
	23/12/2024	IF 0024/00235	Brouns Irm - Saldo 2024	1.444,00	0,00
	23/12/2024	IF 0024/00236	Brouns Irm - Saldo 2024 technisch	636,00	0,00
	23/12/2024	IF 0024/00237	Bollyn Marc - Saldo 2024	691,00	0,00
	23/12/2024	IF 0024/00238	Peeters Dirk - Saldo 2024	1.152,00	0,00
Kostenvergoeding rvme				14.906,10	0,00
613120 - Telefoonkosten rvme					
	31/07/2024	B1 0024/00761	Telefoonkosten 2024	359,79	0,00
Telefoonkosten rvme				359,79	0,00
613122 - Werkingskosten					
	29/11/2024	IF 0024/00210	Peeters Dirk - Aankoop toners	224,37	0,00
Werkingskosten				224,37	0,00
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				15.490,26	0,00
616000 - Administratiekosten					
	25/07/2024	IF 0024/00134	Tako Shoe Service - Gegraveerde bus nummers	355,74	61,74
Administratiekosten				355,74	61,74
Administratiekosten syndicus				355,74	61,74
GELIJKE DELEN				45.656,40	61,74

950 UITGESTELDE KOSTEN

(0,00 - 0,00)

612200 - GAS

04/02/2024	IF	0024/00018	ELECTRABEL NV/SA - Periode 19/12/2023-23/01/2024	10.799,39	611,29
06/03/2024	IF	0024/00036	ELECTRABEL NV/SA - Periode 24/01/2024-22/02/2024	6.250,24	353,79
09/04/2024	IF	0024/00061	ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/02/2024-20/03/2024	5.645,96	319,58
02/05/2024	IF	0024/00076	ELECTRABEL NV/SA - Periode 21/03/2024-22/04/2024	5.829,44	329,97
06/06/2024	IF	0024/00098	ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/04/2024-27/05/2024	4.403,75	249,27
07/07/2024	IF	0024/00117	ELECTRABEL NV/SA - Periode 28/05/2024-24/06/2024	3.640,10	206,04
04/08/2024	IF	0024/00139	ELECTRABEL NV/SA - Periode 25/06/2024-23/07/2024	2.495,95	141,28
03/09/2024	IF	0024/00150	ELECTRABEL NV/SA - Periode 24/07/2024-22/08/2024	2.396,27	135,64
03/10/2024	IF	0024/00174	ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/08/2024-26/09/2024	3.607,83	204,22
04/11/2024	IF	0024/00193	ELECTRABEL NV/SA - Periode 27/09/2024-23/10/2024	5.642,38	319,38
05/12/2024	IF	0024/00224	ELECTRABEL NV/SA - Periode 24/10/2024-25/11/2024	9.923,62	561,71
31/12/2024	MB	0024/00035	Verdeling CV - 15%	1.355,72	76,74

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2024	MB 0024/00068	Aandeel kookgas	-202,63	-11,47
	31/12/2024	MB 0024/00069	Verwarming 2024	-75.452,96	-4.270,92
	08/01/2025	IF 0024/00254	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 26/11/2024-17/12/2024	8.185,09	463,31
	09/01/2025	IF 0024/00253	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 18/12/2024-31/12/2024	5.479,85	310,18
			GAS	0,00	0,00
			Gas	0,00	0,00
612500 - Calorimeters					
	31/12/2024	MB 0024/00069	Verwarming 2024	-4.904,24	-851,15
	31/12/2024	MB 0024/00069	Verwarming 2024	-65,00	-11,28
	01/01/2025	IF 0024/00259	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM in huur	4.904,24	851,15
	30/01/2025	IF 0024/00260	ISTA - Move-in/out kosten	65,00	11,28
			Calorimeters	0,00	0,00
			Andere leveringen	0,00	0,00
			UITGESTELDE KOSTEN	0,00	0,00
			Algemeen totaal	225.976,94	17.477,91

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-6.305,91	174100	Lening LT renovatie	433.660,91
		-6.305,91			433.660,91
490000	Over te dragen kosten	36.468,48	Eigen vermogen, Voorziening & schulden meer 1 jaar		
494000	Werken via lening	498.382,50			433.660,91
496000	Afrondingen	23,16	440	Leveranciers	91.702,42
499000	Wachtrekening	-187,50	444000	Te ontvangen facturen	10,22
499001	Wachtrekening eigenaars	263,50			91.712,64
499003	Wachtrekening Verz./schade/vrijstelling	-325,11	489010	Reservefonds	274.409,42
		534.625,03	489011	Betaling renovatie (niet lening)	271.617,50
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		528.319,12	489020	Werkkapitaal	20.000,00
552200	Spaarrekening Contanten zijgevel	260.273,01			566.026,92
552400	Renovatierekening	437,50	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		
552800	Zichtrekening Fortis	11.363,93			657.739,56
552900	Spaarrekening Fortis RF	290.895,00			
		562.969,44			
570000	Kasboek	111,91			
		111,91			
Geldbeleggingen en liquide middelen		563.081,35			
Totaal: 1.091.400,47			Totaal: 1.091.400,47		

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
antwerpen@parte.be

Res. Regent VI

(0850.427.407)

de Roest d'Alkemadelaan 2-4
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2025 - 31/12/2025)

Van Campfort Patrick - De Schepper Rita

Res. Regent VI
de Roest d'Alkemadelaan 2-4
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.427.407

Van Campfort Patrick - De Schepper Rita

Jagershoek 22
2970 SCHILDE

Afrekening - Periode: 2025 (1/01/2025 - 31/12/2025)

Privatief DVH

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (19,00/4.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610700	Renovatiewerken	-1.285,25	-6,10	-0,35
610701	Renovatie gevel	16.768,82	79,65	74,15
613021	Studiekosten	6.290,96	29,88	3,40
615100	Elektriciteit conciërgewoning	79,68	0,38	0,02
759100	Opname reservefonds	-22.005,47	-104,53	-5,03
		-151,26	-0,72	72,20

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN na verkoop CON (19,00/4.022,00)

610000	Brandbeveiliging	5.551,89	26,23	4,55
610220	Onderhoud elektrische installatie	5.293,99	25,01	1,15
610280	Camerabewaking	1.621,53	7,66	0,63
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	9.378,34	44,30	7,58
610410	Onderhoud garagepoort	541,97	2,56	0,14
610500	Schoonmaak gebouw	38.172,09	180,33	31,30
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	0,00	0,00	0,00
610760	Onderhoud hal trapzalen en gangen	4.638,02	21,91	1,24
610900	Diversen	2.142,21	10,12	0,00
611100	Renovatiewerken	2.552,48	12,06	0,68
612010	Water Algemene delen	65.765,21	310,68	17,59
612100	Elektriciteit algemene delen	1.191,22	5,63	0,32
613030	Ereloon deskundigen	9.223,39	43,57	7,56
614000	Verzekering brand	29.395,38	138,86	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	666,90	3,15	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	3.385,85	15,99	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-338,14	-1,60	0,00
616000	Administratiekosten	1.811,05	8,56	0,42
616100	Gebruik vergaderzalen	1.948,10	9,20	1,60
650000	Bankkosten	300,00	1,42	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-840,62	-3,97	0,00
759100	Opname reservefonds	-53.157,68	-251,12	-12,39
		129.243,18	610,55	62,37

ALLE APPARTEMENTEN na verkoop CON (19,00/3.847,00)

610320	Onderhoud Cv	15.116,14	74,66	3,94
610330	Drukverhoging	522,58	2,58	0,15
610360	Onderhoud waterleidingen	1.757,15	8,68	0,49
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	227,37	1,12	0,06
610540	Ophaling huisvuil	8.211,75	40,56	6,59
610550	Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	1.746,33	8,62	0,24
610600	Onderhoud tuin	13.285,81	65,62	11,39
610610	Overig onderhoud tuin	6.322,04	31,22	5,42
610720	Onderhoud terrassen	2.019,30	9,97	0,56
610760	Onderhoud hal trapzalen en gangen	486,12	2,40	0,14
610811	Onderhoudscontract	1.752,26	8,65	1,50
610900	Diversen	125,00	0,62	0,16
611100	Renovatiewerken	18.395,24	90,85	5,14

612211	Warm water	1.786,81	8,82	0,50
613030	Ereloon deskundigen	6.788,11	33,53	5,82
616000	Administratiekosten	42,50	0,21	0,00
759010	Huur staanplaats 5 containerberging	1.080,00	5,33	0,00
		79.664,51	393,46	42,10
LIFTKOSTEN (19,00/3.532,00)				
610100	Keuring lift	2.010,29	10,81	1,88
610110	Onderhoudscontract lift	6.196,80	33,33	0,96
610120	Onderhoud lift buiten contract	11.352,31	61,07	3,38
610130	Lift-telefoon	823,44	4,43	0,77
610220	Onderhoud elektrische installatie	215,71	1,16	0,07
612110	Elektriciteit liften	7.147,25	38,45	2,18
		27.745,80	149,26	9,22
PARLOFOONINSTALLATIE na verkoop CON (1,00/140,00)				
610230	Onderhoud parlofooninstallatie	100,70	0,72	0,04
		100,70	0,72	0,04
LENING 2024 (19,00/2.560,00)				
424100	Afbetaling lening	33.373,04	247,69	0,00
		33.373,04	247,69	0,00
GELIJKE DELEN na verkoop CON (1,00/140,00)				
610281	Toegangscontrole	85,18	0,61	0,11
613000	Beheersvergoeding	30.752,40	219,66	0,00
613100	Kostenvergoeding rvme	14.935,52	106,68	0,00
613120	Telefoonkosten rvme	798,06	5,70	0,00
613122	Werkingskosten	440,10	3,14	0,00
		47.011,26	335,79	0,11
Kosten		316.987,23	1.736,75	186,03
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Rappelkost		15,00	15,00	0,00
Rappelkost		30,00	30,00	0,00
Premie afstand van verhaal		13,51	13,51	0,00
Verwarming 2025		136,70	136,70	7,74
		195,21	195,21	7,74
INDIVIDUELE KOSTEN		195,21	195,21	7,74
Totaal kosten		317.182,44	1.931,96	193,77
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2024-31/12/2024		-4,86	-4,86	0,00
04/02/2025 REGENTVI Provisie jan./feb./maart 2025		-439,33	-439,33	0,00
21/02/2025 01/01/2024-31/12/2024		4,86	4,86	0,00
27/03/2025 Provisie april/mei/juni 2025		-375,56	-375,56	0,00
26/05/2025 Kwartaal afbetaling lening juni/juli/aug. 2025		-102,16	-102,16	0,00
13/07/2025 REGENTVI Provisie juli/aug./sept.2025		-392,64	-392,64	0,00
01/10/2025 Rappelkost		-15,00	-15,00	0,00
01/10/2025 Afbetaling lening sept./okt./nov. 2025		-102,16	-102,16	0,00
01/10/2025 Rappelkost		-30,00	-30,00	0,00
02/10/2025 REGENTVI Provisie okt./nov./dec. 2025		-510,19	-510,19	0,00
03/10/2025 REGENTVI Provisie okt./nov./dec. 2025		-23,21	-23,21	0,00
04/12/2025 Afbetaling lening dec.25/jan./feb. 26		-102,16	-102,16	0,00
		-2.092,41	-2.092,41	0,00
BETALINGEN		-2.092,41	-2.092,41	0,00
Totaal privaatief DVH			-160,45	193,77
Totaal			-160,45	193,77

Saldo in uw voordeel

160,45

Situatie op 31/12/2025	Totaal	Betaald	Te betalen
Aandeel in reservefonds	1.231,26	1.231,26	
Aandeel in werkkapitaal	95,00	95,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
----------	-------	------------	-----------	-----------------------	-----

1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN

(4.000,00 - 4.000,00)

610700 - Renovatiewerken					
10/02/2025	IF	0025/00035	Meiren BV - Correctie facturatie	-1.285,25	-72,75
				Renovatiewerken	-1.285,25 -72,75
610701 - Renovatie gevel					
27/01/2025	IF	0025/00034	Afbraakwerken Verheyen Jozef BV - Asbestverwijdering	874,50	49,50
31/01/2025	IF	0025/00028	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Vordering 4 gevelrenovatie	106.128,90	6.007,30
25/02/2025	IF	0025/00046	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Renovatie gevel	169.477,76	0,00
28/02/2025	B1	0025/00223	Terugstorting Veka	-106.128,90	0,00
28/02/2025	IF	0025/00051	Afbraakwerken Verheyen Jozef BV - Afbraak gevelpleister	10.385,00	587,83
05/03/2025	B1	0025/00036	Terugstorting VEKA	-169.477,76	0,00
14/03/2025	B1	0025/00256	Terugstorting Veka lening	-10.385,00	0,00
31/03/2025	IF	0025/00073	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Vorderingsstaat 6	142.086,75	8.042,65
31/03/2025	IF	0025/00074	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Vordering 6	188.405,15	10.664,44
11/04/2025	IF	0025/00086	Dakwerken Steve bvba - Werken dakrand	8.142,92	460,92
11/04/2025	MB	0025/00019	Opname aparte betalingen	-277.200,00	-15.690,57
24/04/2025	B1	0025/00469	Terugstorting Veka	-142.086,75	0,00
25/04/2025	IF	0025/00094	Dakwerken Steve bvba - Plaatsen dakrandprofielen	901,00	51,00
06/05/2025	IF	0025/00105	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Gevelrenovatie	58.708,02	3.323,10
26/05/2025	IF	0025/00132	LIMEPARTS-DROOGHMANS - Gevelrenovatie	36.731,53	2.079,14
24/11/2025	IF	0025/00249	Horemans Vliegenramen - Herstellen na gevelrenovatie	205,70	35,70
				Renovatie gevel	16.768,82 15.611,01
				Onderhoud bouwwerken	15.483,57 15.538,26
613021 - Studiekosten					
04/02/2025	IF	0025/00025	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Afrekening architectuuroopdracht	1.482,25	257,25
04/04/2025	IF	0025/00071	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Erelongen gevelrenovatie	1.482,25	257,25
23/05/2025	IF	0025/00107	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Erelonen gevelrenovatie	3.557,40	201,36
15/08/2025	B1	0025/00885	Terugstorting Brandweer	-230,94	0,00
				Studiekosten	6.290,96 715,86
				Erelonen	6.290,96 715,86
615100 - Elektriciteit conciërgewoning					
05/01/2025	IF	0025/00021	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2023-05/12/2024	39,09	2,21
05/02/2025	IF	0025/00026	ELECTRABEL NV/SA - Periode 06/12/2024-22/01/2025	40,59	2,30
				Elektriciteit conciërgewoning	79,68 4,51
				Elektriciteit	79,68 4,51
759100 - Opname reservefonds					
05/06/2025	MB	0025/00030	Opname reservefonds - Terrassen	1.285,25	72,75
05/06/2025	MB	0025/00030	Opname reservefonds - Zijgevels -Frame Architecten	-6.521,90	-1.131,90
05/06/2025	MB	0025/00030	Opname reservefonds - Meerkost renovatie zijgevels	-16.768,82	0,00
				Opname reservefonds	-22.005,47 -1.059,15
				Opname reservefonds	-22.005,47 -1.059,15
				KOSTEN VOLGENS EENHEDEN	-151,26 15.199,48

1.01 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN na verkoop CON

(4.022,00 - 4.022,00)

610000 - Brandbeveiliging					
12/05/2025	IF	0025/00126	Sicli - Onderhoud blussers	2.239,09	388,60
31/07/2025	IF	0025/00177	Edifix Construct BV - Controle rookmelders	133,10	23,10
14/10/2025	IF	0025/00206	Skylux - Onderhoud rookluiken 24/09/2025	667,92	115,92
26/11/2025	IF	0025/00237	Ardor - Nazicht noodverlichting	285,92	49,62
17/12/2025	IF	0025/00252	Ardor - Plaatsing brandblustoestellen	1.981,98	343,98
24/12/2025	IF	0025/00259	Ardor - Nazicht noodverlichting	243,88	42,33
				Brandbeveiliging	5.551,89 963,55
				Brandbeveiliging	5.551,89 963,55
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
07/02/2025	IF	0025/00027	AC-Electro - Werken buitenverlichting	1.008,73	0,00
26/03/2025	IF	0025/00060	AC-Electro - Vernieuwen buitenverlichting	115,54	6,54
26/03/2025	IF	0025/00085	AC-Electro - Nazicht nav defecte hoofdschakelaar	338,14	19,14
01/04/2025	IF	0025/00063	AC-Electro - Vervangen armatuur gevel	573,46	32,46
10/04/2025	IF	0025/00082	AC-Electro - Vervangen lamp	250,16	14,16

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	09/05/2025	IF 0025/00101	AC-Electro - Vervangen defecte lampen	342,38	19,38
	09/05/2025	IF 0025/00125	AC-Electro - Vervangen kabel buitenverlichting	1.997,78	113,08
	12/12/2025	IF 0025/00247	AC-Electro - Vervangen defect verlichting	667,80	37,80
			Onderhoud elektrische installatie	5.293,99	242,56
610280 - Camerabewaking					
	09/01/2025	IF 0025/00007	Proximus - Januari 2025	29,99	5,20
	11/02/2025	IF 0025/00033	Proximus - Februari 2025	29,99	5,20
	11/03/2025	IF 0025/00059	Proximus - Maart 2025	29,99	5,20
	11/04/2025	IF 0025/00084	Proximus - April 2025	29,99	5,20
	11/05/2025	IF 0025/00102	Proximus - Mei 2025	29,99	5,20
	11/06/2025	IF 0025/00127	Proximus NG - Juni 2025	29,99	5,20
	09/07/2025	IF 0025/00152	Proximus - Juli 2025	29,99	5,20
	09/08/2025	IF 0025/00166	Proximus NG - Augustus 2025	29,99	5,20
	27/08/2025	IF 0025/00171	De Parlofoonspecialist - 2 nieuwe camera's aan fietsenstalling	1.261,65	71,41
	09/09/2025	IF 0025/00182	Proximus NG - September 2025	29,99	5,20
	09/10/2025	IF 0025/00207	Proximus NG - Oktober 2025	29,99	5,20
	09/11/2025	IF 0025/00225	Proximus NG - November 2025	29,99	5,20
	09/12/2025	IF 0025/00248	Proximus - December 2025	29,99	5,20
			Camerabewaking	1.621,53	133,87
			Elektrische installaties	6.915,52	376,43
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
	23/01/2025	IF 0025/00048	Jacobs nv - Ruiming 23/01/2025	4.533,27	786,77
	24/04/2025	IF 0025/00093	Rioleringsdienst Govaerts Danny - Onderhoud riolering 18/04/2025	190,80	10,80
	04/07/2025	IF 0025/00174	Jacobs nv - Ruiming dd 13/05/2025	4.654,27	807,77
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	9.378,34	1.605,33
			Sanitair en verwarming	9.378,34	1.605,33
610410 - Onderhoud garagepoort					
	27/02/2025	IF 0025/00049	Kips BV - Nazicht garagepoort	328,60	18,60
	16/06/2025	IF 0025/00116	Kips BV - Herstellen poort	213,37	12,08
			Onderhoud garagepoort	541,97	30,68
			Schrijnwerken	541,97	30,68
610500 - Schoonmaak gebouw					
	30/01/2025	IF 0025/00017	Atalian Global Services - Januari 2025	2.745,41	476,48
	30/01/2025	IF 0025/00018	Atalian Global Services - Januari 2025	93,02	16,14
	27/02/2025	IF 0025/00040	Atalian Global Services - Februari 2025	2.745,41	476,48
	27/02/2025	IF 0025/00041	Atalian Global Services - Februari 2025	93,02	16,14
	28/02/2025	IF 0025/00054	Atalian Global Services - Werken in regie	189,92	32,96
	03/03/2025	IF 0025/00097	Atalian Global Services - April 2025	2.745,41	476,48
	03/03/2025	IF 0025/00098	Atalian Global Services - April 2025	93,02	16,14
	27/03/2025	IF 0025/00065	Atalian Global Services - Maart 2025	2.745,41	476,48
	27/03/2025	IF 0025/00066	Atalian Global Services - Maart 2025	93,02	16,14
	09/04/2025	IF 0025/00134	Atalian Global Services - Juni 2025	2.745,41	476,48
	09/04/2025	IF 0025/00135	Atalian Global Services - Huur dweil en schrobmachine	93,02	16,14
	26/05/2025	IF 0025/00108	Atalian Global Services - Mei 2025	2.745,41	476,48
	26/05/2025	IF 0025/00109	Atalian Global Services - Huur schrob-dweil machine	93,02	16,14
	04/06/2025	IF 0025/00113	Atalian Global Services - Mei 2025	-2.745,41	-476,48
	04/06/2025	IF 0025/00114	Atalian Global Services - Huur schrob en dweilmachine	-93,02	-16,14
	04/06/2025	IF 0025/00115	Atalian Global Services - Huur Schrob en dweilmachine	-93,02	-16,14
	04/06/2025	IF 0025/00120	Atalian Global Services - Correctie facturatie	2.745,41	476,48
	04/06/2025	IF 0025/00121	Atalian Global Services - Correctie facturatie	93,03	16,15
	04/06/2025	IF 0025/00122	Atalian Global Services - Correctie facturatie	93,03	16,15
	30/06/2025	IF 0025/00144	Atalian Global Services - Correctie facturatie	-189,92	-32,96
	30/06/2025	IF 0025/00145	Atalian Global Services - 80% cfr. overeenkomst	-1.889,06	-327,85
	31/07/2025	IF 0025/00160	ABS Schoonmaak - Juli 2025	3.938,25	683,50
	19/08/2025	IF 0025/00165	Atalian Global Services - Correctie facturatie	-689,22	-119,62
	31/08/2025	IF 0025/00178	ABS Schoonmaak - Augustus 2025	3.557,40	617,40
	30/09/2025	IF 0025/00195	ABS Schoonmaak - September 2025	3.726,80	646,80
	31/10/2025	IF 0025/00227	ABS Schoonmaak - Oktober 2025	3.938,25	683,50
	25/11/2025	IF 0025/00228	ABS Schoonmaak - Augustus en september 2025	592,30	102,80
	28/11/2025	IF 0025/00232	ABS Schoonmaak - November 2025	3.938,25	683,50
	05/01/2026	IF 0025/00266	ABS Schoonmaak - December 2025	4.028,52	699,16
			Schoonmaak gebouw	38.172,09	6.624,91
610550 - Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere					
	01/01/2025	MB 0025/00011	Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 01/01/2025	1.050,00	0,00
	20/11/2025	MB 0025/00062	Kosten 2025	-1.050,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere				0,00	0,00
Schoonmaak en huisvuilverwerking				38.172,09	6.624,91
610760 - Onderhoud hal trapzalen en gangen	09/12/2025	IF 0025/00240	Weber Security - Vernieuwen deuropomp, verv. cilinder	4.638,02	262,53
Onderhoud hal trapzalen en gangen				4.638,02	262,53
Onderhoud bouwwerken				4.638,02	262,53
610900 - Diversen	31/01/2025	B1 0025/00155	Storting kas	1.600,00	0,00
	09/04/2025	IF 0025/00068	Brouns Irm - Aankoop lampen	138,00	0,00
	23/12/2025	IF 0025/00256	Bollyn Marc - Aankoop lampen	134,26	0,00
	29/12/2025	IF 0025/00261	RVME - Aankoop planten en potgrond	269,95	0,00
Diversen				2.142,21	0,00
Diversen				2.142,21	0,00
611100 - Renovatiewerken	06/12/2025	IF 0025/00239	AC-Electro - Elektriciteitswerken (vs. 50%)	2.552,48	144,48
Renovatiewerken				2.552,48	144,48
Renovatie				2.552,48	144,48
612010 - Water Algemene delen	14/03/2025	IF 0025/00055	Water-Link - Voorschot 15/12/2024-14/03/20025	15.586,00	882,23
	20/05/2025	IF 0025/00106	Water-Link - Afrekening 16/05/2024-15/05/2025	20.878,49	1.181,80
	06/06/2025	IF 0025/00117	Water-Link - Afrekening 16/05/2024-15/05/2025	-20.878,49	-1.181,80
	06/06/2025	IF 0025/00118	Water-Link - Afrekening 16/05/2024-15/05/2025	15.867,21	898,14
	14/09/2025	IF 0025/00181	Water-Link - Voorschot 16/05/2025-14/09/2025	17.156,00	971,09
	14/12/2025	IF 0025/00246	Water-Link - Voorschot 15/09/2025-14/12/2025	17.156,00	971,09
Water Algemene delen				65.765,21	3.722,56
Water				65.765,21	3.722,56
612100 - Elektriciteit algemene delen	05/01/2025	IF 0025/00020	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/12/2023-05/12/2024	-6,93	-0,39
	14/01/2025	IF 0025/00010	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	295,00	16,70
	14/01/2025	IF 0025/00011	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	695,00	39,34
	16/02/2025	IF 0025/00029	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	295,00	16,70
	16/02/2025	IF 0025/00030	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	695,00	39,34
	16/03/2025	IF 0025/00056	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	295,00	16,70
	16/03/2025	IF 0025/00057	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	695,00	39,34
	14/04/2025	IF 0025/00088	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	295,00	16,70
	14/04/2025	IF 0025/00089	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	695,00	39,34
	14/05/2025	IF 0025/00103	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	295,00	16,70
	14/05/2025	IF 0025/00104	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	695,00	39,34
	15/06/2025	IF 0025/00129	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	295,00	16,70
	15/06/2025	IF 0025/00130	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	695,00	39,34
	14/07/2025	IF 0025/00153	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	295,00	16,70
	14/07/2025	IF 0025/00154	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	695,00	39,34
	17/08/2025	IF 0025/00168	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	295,00	16,70
	17/08/2025	IF 0025/00169	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	695,00	39,34
	14/09/2025	IF 0025/00183	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	295,00	16,70
	14/09/2025	IF 0025/00184	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	695,00	39,34
	14/10/2025	IF 0025/00209	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	295,00	16,70
	14/10/2025	IF 0025/00210	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	695,00	39,34
	17/11/2025	IF 0025/00222	ELECTRABEL NV/SA - November 2025	295,00	16,70
	17/11/2025	IF 0025/00223	ELECTRABEL NV/SA - November 2025	695,00	39,34
	17/12/2025	IF 0025/00253	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	295,00	16,70
	17/12/2025	IF 0025/00254	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	695,00	39,34
	31/12/2025	IF 0025/00272	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 06/12/2024-31/12/2025	-27,91	-1,58
	31/12/2025	MB 0025/00075	Verdeling elektriciteit - 15% Cv	-1.786,81	-101,14
	31/12/2025	MB 0025/00075	Verdeling elektriciteit - 15% Warm water	-1.786,81	-101,14
	31/12/2025	MB 0025/00075	Verdeling elektriciteit - 60% lift	-7.147,25	-404,56
	11/01/2026	IF 0025/00276	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 06/12/2024-31/12/2025	66,93	3,79
Elektriciteit algemene delen				1.191,22	67,43
Elektriciteit				1.191,22	67,43
613030 - Ereloon deskundigen	20/02/2025	IF 0025/00038	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Regularisatie appartementen	7.302,35	1.267,35
	12/03/2025	IF 0025/00052	Tecno Art BV - Voorstudie, begroting fietsenstalling	605,00	105,00
	24/07/2025	IF 0025/00161	DUBO Limburg - Veka renovatiemasterplan 30%	1.316,04	228,40

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Ereloon deskundigen	9.223,39	1.600,75
				Erelonen	9.223,39	1.600,75
614000 - Verzekering brand						
	01/01/2025	MB	0025/00001 Overgedragen kosten	29.618,36	0,00	
	05/11/2025	IF	0025/00226 Baloise Insurance - Premie 23/12/2025-23/12/2026	29.872,72	0,00	
	20/11/2025	MB	0025/00061 Over te dragen kosten - 01/01/2026 - 23/12/2026	-29.138,14	0,00	
	31/12/2025	MB	0025/00106 Premie afstand van verhaal	-634,97	0,00	
	31/12/2025	MB	0025/00107 Premie verfraaiingswerken	-322,59	0,00	
				Verzekering brand	29.395,38	0,00
				Brandverzekering	29.395,38	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid						
	01/01/2025	MB	0025/00002 Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 01/09/2025	83,59	0,00	
	20/05/2025	IF	0025/00090 AXA Belgium - Premie 20/05/2025-19/05/2026	457,39	0,00	
	22/09/2025	IF	0025/00187 AXA Belgium - Premie 01/09/2025-01/09/2026 traktor	125,92	0,00	
				Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	666,90	0,00
				Burgerlijke aansprakelijkheid	666,90	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand						
	01/01/2025	MB	0025/00003 Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 15/10/2025	2.659,41	0,00	
	18/09/2025	IF	0025/00185 Arag se - Premie 15/10/2025-15/10/2026	3.408,70	0,00	
	20/11/2025	MB	0025/00060 Over te dragen kosten - 01/01/2026 - 15/10/2026	-2.682,26	0,00	
				Verzekering rechtsbijstand	3.385,85	0,00
				Rechtsbijstand	3.385,85	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding						
	08/09/2025	MB	0025/00049 Verg. 2025-0149 GJ	-338,14	0,00	
				Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-338,14	0,00
				Andere	-338,14	0,00
616000 - Administratiekosten						
	27/02/2025	IF	0025/00042 Solvio by Parte - Credit postkosten dagorde AV	-34,95	0,00	
	31/03/2025	IF	0025/00064 Solvio by Parte - Aanvraag masterplanstudie	170,00	0,00	
	31/03/2025	IF	0025/00080 Solvio by Parte - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00	
	03/06/2025	IF	0025/00133 Organimmo NV - Properly syndic 03/06/2025-02/06/2026	508,20	88,20	
	01/07/2025	IF	0025/00139 Solvio by Parte - Opvolging Atalian	255,00	0,00	
	31/07/2025	IF	0025/00158 Solvio by Parte - Schadedossier 2025-0149	85,00	0,00	
	31/08/2025	IF	0025/00173 Solvio by Parte - Camera digitalisering en badgesysteem 12/8/25	85,00	0,00	
	10/10/2025	IF	0025/00204 Liantis - Registratie mandaat syndicus	109,00	0,00	
	31/10/2025	IF	0025/00218 Solvio by Parte - Premie aanvraag	170,00	0,00	
	30/11/2025	IF	0025/00236 Solvio by Parte - Rondgangen conditiestaatsmeting 25/11/25	255,00	0,00	
	17/12/2025	IF	0025/00277 Solvio by Parte - Permanentiekosten	123,80	0,00	
	23/12/2025	IF	0025/00269 Solvio by Parte - Individuele rappelkosten	1.935,00	0,00	
	29/12/2025	MB	0025/00068 Individuele rappelkosten	-1.935,00	0,00	
				Administratiekosten	1.811,05	88,20
				Administratiekosten syndicus	1.811,05	88,20
616100 - Gebruik vergaderzalen						
	25/03/2025	IF	0025/00062 Bluepoint Antwerpen - Av dd 11/03/2025	1.948,10	338,10	
				Gebruik vergaderzalen	1.948,10	338,10
				Kosten vergaderingen	1.948,10	338,10
650000 - Bankkosten						
	08/01/2025	B1	0025/00048 Bankkosten	37,50	0,00	
	08/01/2025	B8	0025/00001 Bankkosten	37,50	0,00	
	05/04/2025	B1	0025/00420 Bankkosten	37,50	0,00	
	05/04/2025	B8	0025/00002 Bankkosten	37,50	0,00	
	05/07/2025	B1	0025/00738 Bankkosten	37,50	0,00	
	05/07/2025	B8	0025/00003 Bankkosten	37,50	0,00	
	07/10/2025	B1	0025/01079 Bankkosten	37,50	0,00	
	07/10/2025	B8	0025/00004 Bankkosten	37,50	0,00	
				Bankkosten	300,00	0,00
				Bankkosten	300,00	0,00
751400 - Intresten zichtrekening						
	01/01/2025	B2	0025/00001 Intresten	-577,23	0,00	
	02/04/2025	B2	0025/00167 Intresten	-10,70	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	02/07/2025	B2 0025/00273	Intresten	-176,15	0,00
	02/10/2025	B2 0025/00384	Intresten	-76,54	0,00
			Intresten zichtrekening	-840,62	0,00
			Bankintresten	-840,62	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Boomverzorging	-6.322,04	-1.097,21
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Fietsenberging	-605,00	-34,25
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Regularisatie appartementen	-14.090,46	-797,57
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Renovatiewerken lift	-4.611,00	-261,00
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Aanvraag masterplanstudie	-170,00	0,00
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - VEKA renovatie masterplan	-1.316,04	0,00
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Reparatie linkse Remeha ketel	-5.628,60	-318,60
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Terrassen	-2.019,30	-114,30
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Van Herck	-6.153,30	0,00
	05/06/2025	MB 0025/00030	Opname reservefonds - Weersafhankelijke regeling	-12.241,94	0,00
			Opname reservefonds	-53.157,68	-2.622,93
			Opname reservefonds	-53.157,68	-2.622,93
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN na verkoop CON				129.243,18	13.202,02
1.11 ALLE APPARTEMENTEN na verkoop CON (3.847,00 - 3.847,00)					
610320 - Onderhoud Cv					
	17/02/2025	IF 0025/00039	Van den Broeck Services - Klok ketel aanpassen	69,96	3,96
	31/03/2025	IF 0025/00072	Van den Broeck Services - Klokprogramma van de centrale verwarmingsketel aanpassen.	104,94	5,94
	25/04/2025	IF 0025/00092	Van den Broeck Technics BV - Las herstelling CV ketel	1.293,73	73,23
	30/06/2025	IF 0025/00147	Van den Broeck Services - Aflaten en opnieuw vullen van de noodzakelijke verwarmingskolommen	454,74	25,74
	30/06/2025	IF 0025/00148	Van den Broeck Services - Jaarlijks onderhoud CV	1.531,70	86,70
	31/07/2025	IF 0025/00164	Van den Broeck Services - Nazicht warm water	944,46	53,46
	17/09/2025	IF 0025/00186	Van den Broeck Technics BV - Herstellen linkse Remeha ketel	5.628,60	318,60
	27/09/2025	IF 0025/00224	Van den Broeck Services - Opnieuw vullen van de centrale verwarming na de privatieve werken.	332,31	18,81
	30/09/2025	IF 0025/00191	Van den Broeck Services - Bijvullen cv-installatie. Activeren van de beide verwarmingskringen	1.031,91	0,00
	30/09/2025	IF 0025/00192	Van den Broeck Technics BV - Driewegkraan boiler	2.018,24	114,24
	19/11/2025	IF 0025/00273	Van den Broeck Technics BV - Interventies 4/11 en 17/11/25	1.171,83	66,33
	28/11/2025	IF 0025/00233	Van den Broeck Technics BV - Vervangen contactor Viessman ketel	533,72	30,21
			Onderhoud Cv	15.116,14	797,22
610330 - Drukverhoging					
	15/02/2025	IF 0025/00036	Van den Broeck Services - Onderhoudscontract hydrofoorgroep	522,58	29,58
			Drukverhoging	522,58	29,58
610360 - Onderhoud waterleidingen					
	04/09/2025	IF 0025/00176	Van den Broeck Technics BV - Hestel waterleiding tussen 8e en 9e verd.	944,68	53,47
	27/12/2025	IF 0025/00260	Van den Broeck Technics BV - Vervanging gedeelte gemeenschappelijke waterleiding schacht	812,47	45,99
			Onderhoud waterleidingen	1.757,15	99,46
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
	22/03/2025	IF 0025/00061	Van den Broeck Technics BV - Reinigen pompput stookplaats	227,37	12,87
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	227,37	12,87
			Sanitair en verwarming	17.623,24	939,13
610540 - Ophaling huisvuil					
	31/12/2024	IF 0025/00006	Veolia Environmental Services NV - December 2024	614,20	106,60
	31/01/2025	IF 0025/00032	Veolia Environmental Services NV - Januari 2025	740,98	128,60
	05/02/2025	IF 0025/00050	Veolia Environmental Services NV - Februari 2025	632,15	109,71
	05/02/2025	IF 0025/00200	Veolia Environmental Services NV - September 2025	579,32	100,54
	10/02/2025	IF 0025/00244	Veolia Environmental Services NV - Correctie facturatie	-121,24	-21,04
	31/03/2025	IF 0025/00070	Veolia Environmental Services NV - Maart 2025	579,32	100,54
	30/04/2025	IF 0025/00099	Veolia Environmental Services NV - April 2025	579,32	100,54
	31/05/2025	IF 0025/00119	Veolia Environmental Services NV - Mei 2025	781,39	44,23
	30/06/2025	IF 0025/00149	Veolia Environmental Services NV - Juni 2025	579,32	100,54
	31/07/2025	IF 0025/00163	Veolia Environmental Services NV - Juli 2025	565,97	98,23
	31/08/2025	IF 0025/00175	Veolia Environmental Services NV - Augustus 2025	740,98	128,60
	31/10/2025	IF 0025/00219	Veolia Environmental Services NV - Oktober 2025	660,15	114,57
	10/02/2026	IF 0025/00268	Veolia Environmental Services NV - December 2025	579,32	100,54

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	10/02/2026	IF 0025/00281	Veolia Environmental Services NV - November 2025	700,57	121,59
			Ophaling huisvuil	8.211,75	1.333,80
610550			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere		
	21/01/2025	IF 0025/00009	Stad Antwerpen - Aankoop 2 stickers 1100L PMD	400,00	0,00
	08/04/2025	B1 0025/00433	AVIAS-830164620952 PMD STICKERS	-300,02	0,00
	16/08/2025	IF 0025/00167	Beeckman tuinmachines - Nazicht tractor	279,75	48,55
	20/11/2025	MB 0025/00062	Kosten 2025	1.050,00	0,00
	12/12/2025	IF 0025/00243	Stad Antwerpen - Aankoop stickers 2026 6 maanden	655,44	0,00
	18/12/2025	IF 0025/00257	Beeckman tuinmachines - Nazicht tractor	316,60	0,00
	31/12/2025	MB 0025/00108	Over te dragen kosten - 01/01/2026 - 30/06/2026	-655,44	0,00
			Huisvuil/PMD/papier en glas volgens andere	1.746,33	48,55
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	9.958,08	1.382,35
610600			Onderhoud tuin		
	08/04/2025	IF 0025/00069	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	3.613,97	627,22
	10/06/2025	IF 0025/00123	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	2.935,16	509,41
	23/09/2025	IF 0025/00188	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	2.935,16	509,41
	18/12/2025	IF 0025/00258	Wim Simons Tuinwerken - Tuinonderhoud	3.801,52	659,77
			Onderhoud tuin	13.285,81	2.305,80
610610			Overig onderhoud tuin		
	30/03/2025	IF 0025/00091	Claes en Humblet Tuinarchitecten - Boomverzorging 2024	6.322,04	1.097,21
			Overig onderhoud tuin	6.322,04	1.097,21
			Tuinen, parkings en wegen	19.607,85	3.403,02
610720			Onderhoud terrassen		
	29/06/2025	IF 0025/00146	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstoppen afvoeren	275,60	15,60
	04/10/2025	IF 0025/00202	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstoppen terrassen 25/09/2025	1.743,70	98,70
			Onderhoud terrassen	2.019,30	114,30
610760			Onderhoud hal trapzalen en gangen		
	17/04/2025	IF 0025/00087	Tormax Belgium - Vervangen batterijen	272,55	15,43
	16/07/2025	IF 0025/00155	Tormax Belgium - Interventie 26/06/2025	213,57	12,09
			Onderhoud hal trapzalen en gangen	486,12	27,52
			Onderhoud bouwwerken	2.505,42	141,82
610811			Onderhoudscontract		
	15/01/2025	IF 0025/00019	Tormax Belgium - Onderhoudscontract 01/02/25-31/01/26	1.752,26	304,11
			Onderhoudscontract	1.752,26	304,11
			Onderhoudscontract	1.752,26	304,11
610900			Diversen		
	16/01/2025	IF 0025/00012	Tako Shoe Service - Aankoop naamplaatjes	74,60	0,00
	23/01/2025	IF 0025/00014	Tako Shoe Service - Brievenbusplaatjes Graflux zilverkleur	81,09	0,00
	24/07/2025	IF 0025/00157	Tako Shoe Service - Aankoop naamplaatjes	58,10	10,08
	08/08/2025	IF 0025/00193	Tako Shoe Service - Aankoop naamplaatjes	46,60	8,09
	18/10/2025	IF 0025/00201	Tako Shoe Service - Aankoop naamplaatjes	27,45	4,76
	13/11/2025	IF 0025/00231	Tako Shoe Service - Aankoop naamplaatjes	58,16	10,09
	31/12/2025	MB 0025/00109	Aankoop naamplaatjes	-221,00	0,00
			Diversen	125,00	33,03
			Diversen	125,00	33,03
611100			Renovatiewerken		
	27/11/2025	IF 0025/00274	Van den Broeck Technics BV - 50% weersafhankelijke regeling	6.120,97	346,47
	30/11/2025	IF 0025/00234	Tim Van Herck - Schilderwerken liftdeuren	6.153,30	348,30
	11/12/2025	IF 0025/00245	Van den Broeck Technics BV - Weersafhankelijke regeling	6.120,97	346,47
			Renovatiewerken	18.395,24	1.041,24
			Renovatie	18.395,24	1.041,24
612211			Warm water		
	31/12/2025	MB 0025/00075	Verdeling elektriciteit - 15%	1.786,81	101,14
			Warm water	1.786,81	101,14
			Gas	1.786,81	101,14
613030			Erelloon deskundigen		
	20/06/2025	IF 0025/00131	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Regularisatie appartementen	2.879,80	499,80
	07/07/2025	IF 0025/00150	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Regularisatie appartementen	3.291,20	571,20
	15/10/2025	IF 0025/00208	Architect Kris Goffin (Frame Architecten) - Regularisatie appartementen	617,11	107,10

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Ereloon deskundigen	6.788,11	1.178,10
				Erelonen	6.788,11	1.178,10
616000 - Administratiekosten						
	01/01/2026	IF	0025/00270	Parte Group BV - Bestelling afvalstickers 2026	42,50	0,00
				Administratiekosten	42,50	0,00
				Administratiekosten syndicus	42,50	0,00
759010 - Huur staanplaats 5 containerberging						
	01/01/2025	B1	0025/00001	Januari 2025	90,00	0,00
	01/02/2025	B1	0025/00158	Februari 2025	90,00	0,00
	01/03/2025	B1	0025/00228	Maart 2025	90,00	0,00
	01/04/2025	B1	0025/00411	April 2025	90,00	0,00
	01/05/2025	B1	0025/00531	Mei 2025	90,00	0,00
	01/06/2025	B1	0025/00635	Juni 2025	90,00	0,00
	01/07/2025	B1	0025/00718	Juli 2025	90,00	0,00
	01/08/2025	B1	0025/00846	Augustus 2025	90,00	0,00
	01/09/2025	B1	0025/00919	September 2025	90,00	0,00
	01/10/2025	B1	0025/00991	Oktober 2025	90,00	0,00
	01/11/2025	B1	0025/01204	November 2025	90,00	0,00
	01/12/2025	B1	0025/01284	December 2025	90,00	0,00
				Huur staanplaats 5 containerberging	1.080,00	0,00
				Huur	1.080,00	0,00
ALLE APPARTEMENTEN na verkoop CON					79.664,51	8.523,93
1.2 LIFTKOSTEN			(3.532,00 - 3.532,00)			
610100 - Keuring lift						
	28/01/2025	IF	0025/00024	Konhef - Atest van regularisatie	838,53	145,53
	11/04/2025	IF	0025/00083	Konhef - Wettelijke controle	1.171,76	203,36
				Keuring lift	2.010,29	348,89
610110 - Onderhoudscontract lift						
	01/01/2025	MB	0025/00012	Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 31/12/2025	2.292,84	0,00
	01/01/2025	MB	0025/00013	Overgedragen kosten - 01/01/2025 - 31/12/2025	764,28	0,00
	26/06/2025	IF	0025/00136	Schindler - Onderhoudscontract 01/07/2025-31/12/2025	2.354,76	133,29
	26/06/2025	IF	0025/00137	Schindler - Contract 01/07/2025-31/12/2025	784,92	44,43
				Onderhoudscontract lift	6.196,80	177,72
610120 - Onderhoud lift buiten contract						
	31/01/2025	IF	0025/00022	Schindler - Modernisatie lift nav risicoanalyse	2.416,80	136,80
	31/01/2025	IF	0025/00023	Schindler - Modernisatie	2.194,20	124,20
	30/06/2025	IF	0025/00138	Schindler - Vervangen noodbatterijen	484,70	27,44
	20/10/2025	IF	0025/00211	Schindler - Vervangen noodbatterijen	1.950,00	110,38
	23/10/2025	IF	0025/00212	Schindler - Verv. voering leisloffen kooigeleiding	1.768,86	100,12
	28/10/2025	IF	0025/00215	Schindler - Vervangen batterijen alarm & verlichting	600,32	33,98
	28/10/2025	IF	0025/00216	Schindler - Vervangen noodbatterijen	978,90	55,41
	19/11/2025	IF	0025/00229	Schindler - Inkorten kabel snelheidsbegrenzer	577,97	32,72
	24/11/2025	IF	0025/00230	Schindler - 10 Ledspots	115,01	6,51
	30/12/2025	IF	0025/00267	Schindler - Vervangen binnendeurcontact	265,55	0,00
				Onderhoud lift buiten contract	11.352,31	627,55
610130 - Lift-telefoon						
	04/01/2025	IF	0025/00008	Proximus - Januari 2025	68,62	11,91
	04/02/2025	IF	0025/00037	Proximus - Februari 2025	68,62	11,91
	04/03/2025	IF	0025/00047	Proximus - Maart 2025	68,62	11,91
	04/04/2025	IF	0025/00067	Proximus - April 2025	68,62	11,91
	04/05/2025	IF	0025/00100	Proximus - Mei 2025	68,62	11,91
	04/06/2025	IF	0025/00124	Proximus - Juni 2025	68,62	11,91
	04/07/2025	IF	0025/00151	Proximus - Juli 2025	68,62	11,91
	04/08/2025	IF	0025/00162	Proximus - Augustus 2025	68,62	11,91
	04/09/2025	IF	0025/00180	Proximus - September 2025	68,62	11,91
	04/10/2025	IF	0025/00203	Proximus - Oktober 2025	68,62	11,91
	04/11/2025	IF	0025/00220	Proximus - November 2025	68,62	11,91
	04/12/2025	IF	0025/00238	Proximus - December 2025	68,62	11,91
				Lift-telefoon	823,44	142,91
				Liften	20.382,84	1.297,07
610220 - Onderhoud elektrische installatie						

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	27/08/2025	IF 0025/00170	AC-Electro - Elektriciteitswerken liften	215,71	12,21
			Onderhoud elektrische installatie	215,71	12,21
			Elektrische installaties	215,71	12,21
612110 - Elektriciteit liften					
	31/12/2025	MB 0025/00075	Verdeling elektriciteit - 60%	7.147,25	404,56
			Elektriciteit liften	7.147,25	404,56
			Elektriciteit	7.147,25	404,56
LIFTKOSTEN				27.745,80	1.713,85
1.41 PARLOFOONINSTALLATIE na verkoop CON (140,00 - 140,00)					
610230 - Onderhoud parlofooninstallatie					
	23/10/2025	IF 0025/00213	De Parlofoonspecialist - Interventie 21/10/2025	100,70	5,70
			Onderhoud parlofooninstallatie	100,70	5,70
			Elektrische installaties	100,70	5,70
PARLOFOONINSTALLATIE na verkoop CON				100,70	5,70
1.83 KOOKGAS 2024 (22,00 - 22,00)					
612210 - Kookgas					
	31/12/2025	MB 0025/00110	Kookgas 2025	206,71	11,70
			Kookgas	206,71	11,70
			Gas	206,71	11,70
KOOKGAS 2024				206,71	11,70
1.9.1 LENING 2024 (2.560,00 - 2.560,00)					
424100 - Afbetaling lening					
	05/02/2025	B1 0025/00170	Intresten februari 2025	22,23	0,00
	05/03/2025	B1 0025/00237	Intresten lening maart 2025	77,85	0,00
	07/04/2025	B1 0025/00429	Intresten lening april 2025	505,15	0,00
	05/05/2025	B1 0025/00550	Intresten lening mei 2025	650,90	0,00
	05/06/2025	B1 0025/00650	Juni 2025	4.588,13	0,00
	07/07/2025	B1 0025/00745	Juli 2025	4.588,13	0,00
	05/08/2025	B1 0025/00854	Augustus 2025	4.588,13	0,00
	05/09/2025	B1 0025/00925	September 2025	4.588,13	0,00
	06/10/2025	B1 0025/01062	Oktober 2025	4.588,13	0,00
	05/11/2025	B1 0025/01218	November 2025	4.588,13	0,00
	05/12/2025	B1 0025/01295	December 2025	4.588,13	0,00
			Afbetaling lening	33.373,04	0,00
				33.373,04	0,00
LENING 2024				33.373,04	0,00
1.9.2 EIGENAARS ZONDER LENING (1.411,00 - 1.411,00)					
751410 - Intresten spaarrekening					
	01/01/2025	B7 0025/00001	Intresten	-474,54	0,00
	02/07/2025	B7 0025/00005	Intresten	-137,51	0,00
			Intresten spaarrekening	-612,05	0,00
			Bankintresten	-612,05	0,00
EIGENAARS ZONDER LENING				-612,05	0,00
2.0.0 GELIJKE DELEN na verkoop CON (140,00 - 140,00)					
610281 - Toegangscontrole					
	12/02/2025	IF 0025/00031	De Parlofoonspecialist - Aankoop badges	85,18	14,78
			Toegangscontrole	85,18	14,78
			Elektrische installaties	85,18	14,78
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2025	IF 0025/00005	Solvio by Parte - Januari 2025	2.562,70	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/02/2025	IF 0025/00015	Solvio by Parte - Februari 2025	2.562,70	0,00
	01/03/2025	IF 0025/00044	Solvio by Parte - Maart 2025	2.562,70	0,00
	01/04/2025	IF 0025/00075	Solvio by Parte - April 2025	2.562,70	0,00
	01/05/2025	IF 0025/00095	Solvio by Parte - Mei 2025	2.562,70	0,00
	01/06/2025	IF 0025/00111	Solvio by Parte - Juni 2025	2.562,70	0,00
	01/07/2025	IF 0025/00139	Solvio by Parte - Juli 2025	2.562,70	0,00
	01/08/2025	IF 0025/00159	Solvio by Parte - Augustus 2025	2.562,70	0,00
	01/09/2025	IF 0025/00172	Solvio by Parte - September 2025	2.562,70	0,00
	01/10/2025	IF 0025/00194	Solvio by Parte - Oktober 2025	2.562,70	0,00
	01/11/2025	IF 0025/00217	Solvio by Parte - November 2025	2.562,70	0,00
	01/12/2025	IF 0025/00235	Solvio by Parte - December 2025	2.562,70	0,00
Beheersvergoeding				30.752,40	0,00
Erelonen				30.752,40	0,00
613100 - Kostenvergoeding rvme					
	15/01/2025	IF 0025/00001	Brouns Irm - Jan./feb./maart 2025 technisch	455,40	0,00
	15/01/2025	IF 0025/00002	Brouns Irm - Jan./feb./maart 2025	1.034,23	0,00
	15/01/2025	IF 0025/00003	Bollyn Marc - Jan./feb./maart 2025	495,00	0,00
	15/01/2025	IF 0025/00004	Peeters Dirk - Jan./feb./maart 2025	825,00	0,00
	10/04/2025	IF 0025/00076	Brouns Irm - April/mei/juni 2025	455,40	0,00
	10/04/2025	IF 0025/00077	Brouns Irm - April/mei/juni 2025	1.034,23	0,00
	10/04/2025	IF 0025/00078	Bollyn Marc - April/mei/juni 2025	495,00	0,00
	10/04/2025	IF 0025/00079	Peeters Dirk - April/mei/juni 2025	825,00	0,00
	04/07/2025	IF 0025/00140	Brouns Irm - Juli/aug./sept. 2025	455,40	0,00
	04/07/2025	IF 0025/00141	Brouns Irm - Juli/aug./sept. 2025	1.034,23	0,00
	04/07/2025	IF 0025/00142	Bollyn Marc - Juli/aug./sept. 2025	495,00	0,00
	04/07/2025	IF 0025/00143	Peeters Dirk - Juli/aug./sept. 2025	825,00	0,00
	07/10/2025	IF 0025/00196	Brouns Irm - Okt./nov./dec. 2025 technisch	455,40	0,00
	07/10/2025	IF 0025/00197	Brouns Irm - Okt./nov./dec. 2025	1.034,23	0,00
	07/10/2025	IF 0025/00198	Bollyn Marc - Okt./nov./dec. 2025	495,00	0,00
	07/10/2025	IF 0025/00199	Peeters Dirk - Okt./nov./dec. 2025	825,00	0,00
	30/12/2025	IF 0025/00262	Brouns Irm - Saldo 2025	1.361,00	0,00
	30/12/2025	IF 0025/00263	Brouns Irm - Saldo 2025	599,00	0,00
	30/12/2025	IF 0025/00264	Bollyn Marc - Saldo 2025	651,00	0,00
	30/12/2025	IF 0025/00265	Peeters Dirk - Saldo 2025	1.086,00	0,00
Kostenvergoeding rvme				14.935,52	0,00
613120 - Telefoonkosten rvme					
	03/02/2026	IF 0025/00278	Brouns Irm - Telefoonkosten 2025	798,06	0,00
Telefoonkosten rvme				798,06	0,00
613122 - Werkingskosten					
	30/05/2025	IF 0025/00110	Brouns Irm - Aankoop inktpatronen	285,10	0,00
	16/06/2025	IF 0025/00128	Bollyn Marc - Aankoop laptop	155,00	0,00
Werkingskosten				440,10	0,00
Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen				16.173,68	0,00
GELIJKE DELEN na verkoop CON				47.011,26	14,78
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
612200 - GAS					
	06/03/2025	IF 0025/00045	Elindus NV - Januari 2025	12.185,74	689,76
	20/03/2025	IF 0025/00058	Elindus NV - Periode 28/01/2025-25/02/2025	13.298,49	752,74
	16/04/2025	IF 0025/00081	Elindus NV - Periode 25/02/2025-24/03/2025	8.696,07	492,23
	18/07/2025	IF 0025/00156	Elindus NV - Periode 24/03/2025-24/06/2025	15.536,78	879,44
	26/09/2025	IF 0025/00189	Elindus NV - Periode 24/06/2025-25/07/2025	2.625,84	148,63
	30/09/2025	IF 0025/00190	Elindus NV - Periode 25/07/2025-22/08/2025	2.360,15	133,59
	10/10/2025	IF 0025/00205	Elindus NV - Periode 22/08/2025-25/09/2025	3.807,84	215,54
	14/11/2025	IF 0025/00221	Elindus NV - Periode 25/09/2025-27/10/2025	7.133,41	403,78
	17/12/2025	IF 0025/00250	Elindus NV - Periode 27/10/2025-25/11/2025	7.542,80	426,95
	31/12/2025	MB 0025/00075	Verdeling elektriciteit - 15% Cv	1.786,81	101,14
	31/12/2025	MB 0025/00110	Kookgas 2025	-206,71	-11,70
	31/12/2025	MB 0025/00111	Verwarming 2025	-82.343,58	-4.660,96
	12/01/2026	IF 0025/00271	Elindus NV - Periode 25/11/2025-22/12/2025	7.576,36	428,85
GAS				0,00	0,00
Gas				0,00	0,00
612500 - Calorimeters					
	31/12/2025	MB 0025/00111	Verwarming 2025	-5.126,79	-889,77

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2025	MB 0025/00113	Te ontvangen	20,14	3,50
	19/01/2026	IF 0025/00279	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM in huur	5.041,65	875,00
	29/01/2026	IF 0025/00280	ISTA - Move-in/out administratieve kosten	65,00	11,28
			Calorimeters	0,00	0,00
			Andere leveringen	0,00	0,00
			UITGESTELDE KOSTEN	0,00	0,00
			Algemeen totaal	316.581,89	38.671,46

ACTIEF			PASSIEF		
280000	Waarborg	-500,00	174100	Lening LT renovatie	492.800,00
		-500,00			492.800,00
Vaste activa & vorderingen op meer den 1 jaar		-500,00	Eigen vermogen, Voorziening & schulden meer 1 jaar		492.800,00
400000	Klanten	7.081,06	440	Leveranciers	73.855,41
		7.081,06	444000	Te ontvangen facturen	1.420,45
490000	Over te dragen kosten	32.475,84			75.275,86
494000	Werken via lening	492.800,00	489010	Reservefonds	252.403,95
496000	Afrondingen	22,41	489011	Betaling renovatie (niet lening)	656,77
499000	Wachtrekening	-187,50	489012	Reservefonds (1.01)	6.841,66
499001	Wachtrekening eigenaars	-499,77	489020	Werkkapitaal	20.000,00
499002	Wachtrekening Leveranciers	166,23			279.902,38
499003	Wachtrekening Verz./schade/vrijstelling	-267,40			
		524.509,81	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		355.178,24
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		531.590,87			
552400	Renovatierekening	287,50			
552800	Zichtrekening Fortis	37.080,56			
552900	Spaarrekening Fortis RF	279.407,40			
		316.775,46			
570000	Kasboek	111,91			
		111,91			
Geldbeleggingen en liquide middelen		316.887,37			
Totaal:		847.978,24	Totaal:		847.978,24



BIJZONDERE VOORWAARDEN Woning Safe

VERZEKERINGNEMER

Datum opmaak : 07/01/2019 10:15 Polisnummer : 3798788

REGENT 6 VME - HEYLEN & BLOCKHUYS
(SYNDICUS)
Fruithoflaan 17/18
2600 Berchem

Klantnummer : APH747

BEMIDDELAAR

SOLVIO VERZEKERINGEN
Fruithoflaan 17/10
2600 Berchem (Antw.)
verzekeringen@solvio.be

Bemiddelaarsnummer : 72165
FSMA-nummer : 013670A
Telefoon : 03 239 04 09
Fax : 03 239 94 09

DUUR

Aanvangsdatum polis : 23/12/2015 00:00
Aanvangsdatum bijvoegsel : 23/12/2018 00:00
Einddatum polis : 23/12/2019 00:00
Hernieuwingsperiode : Jaarlijks
Hoofdvervaldag : 23/12

Uw polis wordt na de einddatum telkens stilzwijgend verlengd voor een jaar tenzij u of wij de polis opzeggen mits naleving van een opzeggingstermijn van ten minste 3 maanden. Dat betekent dat u uw aangetekende brief ten laatste op 22/09 op de post moet afgeven, uw deurwaardersexploot ten laatste op dezelfde dag moet laten betekenen of uw opzeggingsbrief ten laatste op dezelfde dag voor ontvangst moet laten aftekenen door ons.

RISICO-OMSCHRIJVING
Verzekerd adres

De Roest D'alkemadelaan 2-4
2600 Berchem

Beschrijving van het risico

Type gebouw
Gebruik gebouw

Appartementsgebouw
Meer dan 20% van de oppervlakte wordt gebruikt als kantoor of voor vrij beroep (uitgezonderd apotheken)
Eigenaar - niet-bewoner

Hoedanigheid verzekeringnemer

Constructie

Bouwjaar : 1972
Buitenmuren en/of draagstructuur : Steen
Rieten dak : Neen
Vloeren: brandbare materialen : Neen
Aantal bovengrondse verdiepingen : 12
Aantal appartementen : 140

WAARDEBEPALING
Gebouw

Waarderingsstelsel gebouw

Baloise Insurance Expert

Periodiciteit van de premiebetaling

Jaarlijks

De nieuwe jaarpremie en de verzekerde bedragen vindt u terug in de Bijzondere Voorwaarden.

Datum opmaak : 07/01/2019 10:15 Polisnummer : 3798788

WAARBORGEN Periode vanaf 23/12/2018

	Verzekerd bedrag	Verzekerd bedrag Diefstal
Alle Risico's Gebouw	23.269.054,61	

JAARPREMIE

	Brutopremie
Alle Risico's Gebouw	22.298,58
Totaal	22.298,58

Alle bedragen worden vermeld in euro. Jaarpremies zijn inclusief wettelijke taksen en onder voorbehoud van tariefwijziging of indexatie.

Basisindex Gebouw	ABEX	789
-----------------------------	------	-----

**ALGEMENE
VOORWAARDEN**

De bovenvermelde dekkingen worden verzekerd overeenkomstig de modaliteiten die u terugvindt in de Algemene Voorwaarden:

- 0096-8074A0000.03-01012016 - Administratieve Bepalingen
- 0096-0930B0000.02-01062015 - Woning Safe

U vindt de Algemene Voorwaarden op www.baloise.be/algemenevoorwaarden of u vraagt ernaar bij uw bemiddelaar.

De verzekering Woning Safe van Baloise Insurance is een veilige keuze voor uw woning. Surf naar www.baloise.be voor meer informatie of vraag ernaar bij uw bemiddelaar.

CLAUSULES **Verfraaiingswerken**

Verfraaiingswerken zijn eveneens meeverzekerd tot een maximum van € 273.675,04 EUR (ABEX 744).

Gemeenschappelijke inboedel

Inboedel toebehorend aan de gemeenschap is eveneens meeverzekerd tot een maximum van € 21.248,03 EUR (ABEX 744).

VRIJSTELLINGEN

- Algemene vrijstelling : wettelijke vrijstelling = 123,95 EUR aan index 119,64
- Overstroming: 3 x de wettelijke vrijstelling = 371,85 EUR aan index 119,64
- Aardbeving: 10% van het schadebedrag met een minimum van de algemene vrijstelling en een maximum van 1.239,47 EUR aan index 119,64.



Datum opmaak : 07/01/2019 10:15 Polisnummer : 3798788

BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID GEBOUW

Voorwerp van de waarborg

De maatschappij waarborgt de vergoeding van de geldelijke gevolgen van zijn burgerrechtelijke aansprakelijkheid waartoe de verzekerde kan gehouden zijn in zijn hoedanigheid van eigenaar, huurder en/of gebruiker krachtens de artikelen 1382 tot 1386 bis van het Burgerlijk Wetboek en de analoge bepalingen van buitenlands recht, voor de schade veroorzaakt aan derden door het aangeduide gebouw, de voetpaden, tuinen en inboedel.

Indien het wordt vermeld in de bijzondere voorwaarden, geldt deze waarborg tevens voor:

- uithang- en reclameborden
- liften, schotel- en goederenliften.

Gewaarborgde bedragen

De waarborg wordt per schadegeval verleend tot maximaal: 12.394.676,24 EUR voor schade wegens lichamelijk letsel en 619.733,81 EUR voor schade aan goederen.

Verplichting tot preventie

De liften moeten voorwerp van een onderhoudscontract zijn en periodiek worden nagezien door een erkende instelling.

Specifieke uitsluitingen

De waarborg is niet van toepassing voor schade:

- voortvloeiend uit de burgerrechtelijke aansprakelijkheid onderworpen aan een wettelijk verplicht gestelde verzekering
- veroorzaakt door de gebouwen bij de constructie, wederopbouw of verbouwing
- aan de roerende en onroerende goederen en aan de dieren die de verzekerde onder zijn toezicht heeft
- aan goederen veroorzaakt door brand, rook, implosie, ontploffing en water.

AFSCHAFFING EVENREDIGHEIDSREGEL

In afwijking van de Algemene Voorwaarden wordt de toepassing van de evenredigheidsregel afgeschaft.

VERZEKERDE

De verzekeringsnemer handelt zowel voor eigen rekening als voor rekening van de huidige en toekomstige mede-eigenaars van het gebouw en/of voor rekening van wie het behoort. Er wordt verklaard dat alle mede-eigenaars onderling als derden worden beschouwd.

AFSTAND VAN VERHAAL

Baloise Insurance ziet af van het verhaal dat zij krachtens de artikels 1732, 1733, 1735 en 1302 van het Burgerlijk Wetboek zou kunnen uitoefenen tegenover: huurders (voor een kapitaal 1.858.478,71 EUR (ABEX 744) , met uitzondering van opzet en voor zover er geen beroep kan worden gedaan op een andere verzekering.

NIET VERZEKERDE GEVALLEN

- de zonneteneten in gebruik (geopend) voor wat betreft de waarborgen storm-hagel-sneeuw en ijsdruk
- het breken van sanitaire toestellen en keramische toestellen
- het ondoorschijnend worden van isolerende ruiten omwille van het binnendringen van vochtige lucht in de geïsoleerde tussenruimte
- de vervanging van de sloten van de buitendeuren van het aangeduide gebouw, ingevolge diefstal of verlies, van de sleutels van deze deuren.

Datum opmaak

: 07/01/2019 10:15

Polisnummer

: 3798788

SLIJTAGE GEBOUW

In tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in artikel 13a zal ingeval van verzekering van het gebouw tegen nieuwwaarde, de slijtage van het beschadigde gedeelte NIET worden afgetrokken met uitzondering van de goederen dewelke onroerend zijn door bestemming (ingebouwde keuken,...).

Beschrijving Building

Onder een building verstaan wij een gebouw met gemeenschappelijke delen, bewoond door meerdere families. In het gebouw zijn minstens 5 appartementen aanwezig en/of 3 bovengrondse bouwlagen. De verdiepingen bestaan uit onbrandbare materialen. Het gebouw mag dienen als kantoor of voor de uitoefening van een vrij beroep (apotheek uitgezonderd) op voorwaarde dat het niet meer dan 20 % van de totale oppervlakte van het gelijkvloers en de verdiepingen bedraagt.

In afwijking van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden van de polis, verzekeren wij naar aanleiding van een gedekt schadegeval onder de vermelde dekkingen ook de schade, inclusief vandalisme, aan en (poging tot) diefstal mits voorafgaande braak in het gebouw van de inboedel die toebehoort aan de gemeenschap der eigenaars met een maximum van 10.000,00 EUR. Deze vergoedingsgrens is gekoppeld aan de ABEX-index 690.

In aanvulling van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden onder de dekking Burgerrechtelijke Aansprakelijkheid Gebouw, vergoeden wij ook de materiële schade aan de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw die veroorzaakt wordt door de inboedel, die toebehoort aan de gemeenschap der eigenaars wanneer de gezamenlijke aansprakelijkheid van de mede-eigenaars betrokken is. Het schadeveroorzakende deel van de inboedel zelf wordt evenwel niet vergoed.

Wij vergoeden eveneens de huisvestingskosten met een maximum van 12 maanden en de tijdelijke onbruikbaarheid van onroerende goederen gedurende de normale duur van wederopbouw wanneer het woongedeelte door een gedekte schade volledig ontoegankelijk werd.

In aanvulling van hetgeen vermeld is in de Algemene Voorwaarden onder de dekking Waterschade, verzekeren wij de accidentele waterschade als gevolg van een gebrek in de waterdichtheid van gevels, ramen, deuren en terrassen aan de buitenzijde van het gebouw.

Wij vergoeden evenwel niet de waterschade tengevolge van insijpeling via openstaande ramen en deuren. Deze beperking is niet geldig voor de dekking Natuurrampen.

Aangepaste beschrijving building

In tegenstelling tot wat hierboven vermeld wordt verstaan wij onder een building een gebouw met gemeenschappelijke delen, bewoond door meerdere families. In het gebouw zijn minstens 3 bovengrondse bouwlagen aanwezig. De tussenverdiepingen, trappen en balken bestaan uit onbrandbare materialen. In het gebouw mogen handelsactiviteiten worden uitgeoefend op voorwaarde dat deze niet meer dan 25 % van de totale oppervlakte van het gelijkvloers en de verdiepingen bedragen.

Voorafgaande expertise erkend expert

Het te verzekeren kapitaal van het gebouw werd bepaald bij voorafgaande expertise, uitgevoerd door een door ons erkende expert en werd aanvaard door de verzekeringnemer. Het verzekerde kapitaal is gedekt in eerste risico, het evenredigheidsbeginsel is niet van toepassing.

Bovendien verbinden wij ons ertoe, de volledige schade aan het gebouw te vergoeden indien bij schade mocht blijken dat het verzekerde kapitaal van het gebouw vastgesteld door de expert onvoldoende is. Dit geldt enkel indien de polis geïndexeerd is en indien er aan het verzekerde gebouw geen wijzigingen ten gevolge van verbouwings- of veranderingswerken werden uitgevoerd die meer bedragen dan 20 % van het verzekerde kapitaal gebouw zoals vermeld in de polis.

Indien op het ogenblik van de schade mocht blijken dat er verbouwings- of veranderingswerken werden uitgevoerd die meer bedragen dan 20 % van het verzekerde kapitaal gebouw zoals vermeld in de polis, dan vergoeden wij maximaal 120 % van het verzekerde kapitaal gebouw.



Datum opmaak : 07/01/2019 10:15 Polisnummer : 3798788

Standaard dekking Inbraakschade aan buildings en kantoorgebouwen

In afwijking van de bepalingen in de Algemene Voorwaarden van de polis onder de dekking Vandalisme aan het gebouw of schade berokkend aan het gebouw door poging tot diefstal door braak, verzekeren wij de schade berokkend aan het gebouw door diefstal met braak of bij de poging daartoe tot 12.500,00 EUR tegen ABEX-index 690 zonder toepassing van het evenredigheidsbeginsel zelfs indien enkel de inboedel verzekerd is in de polis.

Standaard dekking Vandalisme aan buildings en kantoorgebouwen

In afwijking van de bepalingen in de Algemene Voorwaarden van de polis onder de dekking Vandalisme aan het gebouw of schade berokkend aan het gebouw door poging tot diefstal met braak, verzekeren wij de schade berokkend aan het gebouw door vandalisme tot 12.500,00 EUR tegen ABEX-index 690 zonder toepassing van het evenredigheidsbeginsel zelfs indien enkel de inboedel verzekerd is in de polis.

Basis vrijstelling Buildings

In afwijking van het hoofdstuk Schaderegeling en vergoedingen van de Algemene Voorwaarden bedraagt de vrijstelling 371,85 EUR tegen het indexcijfer van de consumptieprijs met als basisindexcijfer 119,64 (basis 1981) voor alle materiële schade die niet valt binnen het hoofdstuk Dekkingen van de Algemene Voorwaarden.

Schadeverleden

In tegenstelling tot wat hieronder vermeld staat, is de maatschappij in het bezit van de schadestatistiek van de afgelopen jaren en is op de hoogte dat deze niet schadevrij is de afgelopen 5 jaar.

VERKLARINGEN

Verplichte mededelingen

In onderstaande tekst verstaan wij onder 'u' de verzekeringnemer.

- U verklaart dat u alle gegevens waarvan u redelijkerwijs kunt aannemen dat zij bij onze beoordeling van het risico nodig of nuttig kunnen zijn, nauwkeurig hebt vermeld op dit document. U verbindt zich ertoe ons onmiddellijk op de hoogte te stellen van eventuele wijzigingen aan deze gegevens.
Door betaling van de premie bevestigt u de juistheid van de verstrekte gegevens en aanvaardt u tevens de Algemene en Bijzondere Voorwaarden evenals de Administratieve bepalingen van uw polis.

Verwerking persoonsgegevens

Als verzekeraar verwerken wij persoonsgegevens. Persoonsgegevens zijn gegevens over uw persoonlijke situatie bijv. uw leeftijd, adres, geboortedatum. Ons privacybeleid is aangepast aan de nieuwe gegevensbeschermingswetgeving. Het omschrijft o.a. uw rechten en uw plichten.

Raadpleeg zeker het actuele privacybeleid op onze website (<http://www.baloise.be/privacy>) of vraag een papieren versie.

Opgemaakt in 2 exemplaren in Antwerpen op 07/01/2019.

Voor akkoord
Verzekeringnemer

Baloise Insurance

REGENT 6 VME - HEYLEN & BLOCKHUYS
(SYNDICUS)

Henk Janssen
CEO

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "Regent 6", gelegen te De Roest d' Alkemadelaan 2-4, 2600 Berchem met KBO nummer 850427407.

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. Behoudens de in dit reglement opgenomen bepalingen, blijven alle bepalingen in de basisakte of reglement van mede-eigendom van kracht.

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetwijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

De eigenaar zal indien hij verhuurder is in elke huurovereenkomst een clause inlassen waaruit blijkt dat de huurder kennis genomen heeft van dit reglement en er zorg voor dragen dat de huurder deze voorschriften strikt naleeft.

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat alle toegangswegen tot het gebouw zoals voordeur van de inkomhal(len), de kelderdeuren, de garagepoorten,...uit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Dit is niet van toepassing in geval er een automatisch motorslot is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur/inkomdeur enkel te openen voor personen die het recht hebben op toegang tot het gebouw, en eventueel de identiteit van de bezoeker verifiëren.

De bewoners moeten toegang verlenen tot hun privatieve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privatieve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

Bij langdurige afwezigheid van de bewoners moeten de privatieve lokalen in geval van nood steeds toegankelijk blijven. Dit geldt ook wanneer blijkt dat werken van algemeen nut via het appartement, garage, berging, ... dienen te gebeuren. Het is aan de eigenaar om in voorkomend geval de toegang te organiseren, en dit geheel op zijn last..

Sleutels die gekoppeld zijn aan een codekaart of sluitplan kunnen bijgemaakt worden met toestemming van de eigenaar en na aanvraag bij de syndicus. De kosten voor bijmaken van de sleutels zijn privaat en worden

aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen.

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kinderwagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen kosten hiervoor aangerekend worden aan de betreffende eigenaar of bij ontstentenis daarvan aan de gemeenschap.

De meterlokalen moeten te allen tijde volledig vrij blijven en mogen niet gebruikt worden voor enig ander doeleinde.

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

Het is verboden hinderlijke / ontplofbare / brandbare of slecht ruikende producten zoals vuilnis op de terrassen te stockeren.

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden de onderliggende panden te bevuilen bij het reinigen van de terrassen of balustrades. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen. Bloembakken dienen zodanig bevestigd te worden dat het gietwater de onderliggende balustrades en terrassen niet bereikt.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevloering waaronder het voegwerk moet regelmatig onderhouden worden.

Het is verboden linnengoed of was uit te hangen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen beïnvloeden.

Het is niet toegelaten eten te voeren aan vogels of dieren.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur- en rookhinder is het verboden om te barbecueën op de terrassen, zowel met kolen, op gas als elektrisch.

3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 10 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

De volgende goederen mogen evenwel met de lift verhuisd worden: droogkast, afwasmachine, koelkast en kleine en verpakte meubeltjes en materialen.

De schade die aan de lift aangebracht wordt, zal verhaald worden op de eigenaar, die zal moeten verhalen op de veroorzaker.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Gebruik nooit de lift bij brand.

Als de (auto)lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoonnummer 03/239.04.09.

3.4 GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

Bewoners mogen op een rustige manier gebruik maken van de tuin voor bv. verpozing, wandeling, contact met burens. De tuin is evenwel niet bedoeld voor nuttiging van drank en eten.

Verder dienen de bewoners te voorkomen dat het uitzicht van de tuin door persoonlijke ingrepen, geschaad wordt.

Huisdieren mogen geenszins op de gazons worden uitgelaten.

Het is absoluut verboden om dieren in de tuin te voederen. Dit verbod geldt tevens voor alle gemene delen van de residentie.

3.5 NAAMPLAATJES

Nieuwe bewoners dienen zich op korte termijn (binnen de maand na start van de bewoning) reglementair in orde te stellen met de vermelding van naam en appartement nummer en dit op brievenbus en bellenbord door zich aan te melden bij de raad van mede-eigendom. Het uniform uitzicht dient te allen tijde bewaard te worden, en volgens de norm en standaardafmetingen gebruikelijk in het gebouw.

Nieuwe bewoners dienen zich bij aankomst te melden bij de Raad van mede-eigendom voor de vermeldingen op bellenbord, brievenbus en liftborden.

3.6 PUBLICITEIT

Het is niet toegelaten om publiciteit onder welke vorm dan ook (reclame, affiches, ...) aan de terrassen, gevels, balustrades of achter de ruiten te hangen.

Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen enkel aangebracht worden in de daartoe voorziene vitrinekast die aan de ingang van de tuin staat. U kan zich hiervoor wenden tot de raad van mede-eigendom.

3.7 GEBRUIK VAN DE GARAGE

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage hebben of huren in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

De dagparking mag enkel voor een korte tijdspanne gebruikt worden voor het lossen en laden van goederen. Na het lossen dient het voertuig onmiddellijk verplaatst te worden.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- o Handel te drijven
- o Wagens of ander voertuigen te onderhouden of te herstellen
- o Kinderen te laten spelen
- o Te roken
- o Benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen
- o Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren
- o De garagelokalen te bevuilen

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

Onrechtmatig gebruik van de parkings wordt gesanctioneerd met een administratieve geldboete t.b.v. 150,00 euro.

3.8 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen / brommers e.a. mogen niet in de hal, de gangen of tegen de buitengevels geplaatst worden. Indien er fietsenrekken zijn, moeten fietsen daar geplaatst worden.

Op fietsen die langdurig in onbruik zijn, zal een label worden aangebracht. De gebruiker van de fiets dient binnen de 2 maanden na het aanbrengen van het label zijn appartementsnummer op het label te vermelden. Indien het label onbeschreven blijft twee maanden na het aanbrengen ervan, zal de fiets verwijderd worden. Deze kosten zijn ten laste van de gemeenschap.

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

Alle fietsen moeten voorzien zijn van een groen label met een identificatienummer dat door Raad van mede-eigendom of fietsverantwoordelijke wordt bezorgd. Fietsen zonder label of langdurig in onbruik, krijgen een rood label waarop spoedig moet worden gereageerd.

3.9 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

De sanitaire leidingen van Wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuilwater af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door o.m. het:

- doorspoelen van papier, enkele toiletpapier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik geraken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge een verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding geeft tot dure herstellingswerken van lange duur. Indien de schade wordt gelokaliseerd, dient die te worden vergoed door eigenaar/huurder.

3.10 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval (restafval, GFT en PMD) moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk in het afvallokaal worden gesorteerd.

Glas dient door de bewoner zelf naar de openbare glasbol te worden gebracht.

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom, garages of voor de garagepoort worden neergelegd. Er mag geen afval gestockeerd worden op de terrassen. Indien misbruiken kunnen worden vastgesteld, is een bedrag van 150€ verschuldigd bovenop de kosten voor verwijdering.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad of gemeente.

3.11 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 8 uur in de morgen dient de rust absoluut gerespecteerd te worden. Geluiden van storende aard, muziek, tv, luide gesprekken e.d. kunnen dan niet plaatsvinden.

Op zon- en feestdagen mogen in de appartementen geen renovatiewerken uitgevoerd worden die de rust verstoren. In de week gelden ook hiervoor bij voorkeur de werkuren 9u tot en met 18u. Voor en na zijn voorbereidende werkzaamheden zonder geluidsoverlast toegelaten.

3.12 HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaaï, reuk of andere ongemakken). Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden. Huisdieren mogen geenszins op de gazons worden uitgelaten.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus of algemene vergadering. Dit geldt voor o.m. uithangborden, reclame, affiches, radio- of televisieantennes, schotelantennes, aircotoestellen.

Aan of op de ramen, de gevels, de terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Elke eigenaar of zijn huurder dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden.

Elke eigenaar of zijn huurder dient minstens jaarlijks op eigen kosten de balustrade van hun terras te reinigen.

Bij twijfel dient steeds de syndicus geraadpleegd te worden. Niet uniform of reglementair aangebrachte wijzigingen aan de gemene delen moeten door de eigenaar op zijn kosten terug in oorspronkelijke staat hersteld worden.

Alle nieuwe deuren (zowel veiligheids- als gewone deuren) dienen de kleur beigegrijze te hebben. Indien de veiligheidsdeuren niet beschikbaar zijn in de kleur beigegrijze dienen deze een kleur te hebben dewelke er zeer nauw bij aansluit zoals de kleuren natuureik of notelaar uit het gamma van Weber Security.

6 VERHUIZINGEN

De raad van mede-eigendom dient in het kader van een verhuizing twee weken op voorhand ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden.

De verhuis van grote en/of zware voorwerpen mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift, met uitzondering van huishoudelijke toestellen zoals droogkast of een afwasmachine.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 150,00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

Bij transport van goederen of kleine verhuizingen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

Aangebrachte schade moet steeds gemeld worden bij de syndicus en aan het slachtoffer vergoed worden.

Naam en adres van alle nieuwe bewoners, eigenaars of huurders, moeten onmiddellijk aan de syndicus bekend gemaakt worden door de eigenaar.

7 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

Elke bewoner die renovatiewerken plant in zijn appartement dient de syndicus hiervan te verwittigen. Dit kan via het onlineplatform van de syndicus of via mail op syndicus@solvio.be

Onder renovatie worden grote werken verstaan die overlast kunnen veroorzaken aan de medebewoners of in de gemene delen zoals breekwerk, werken aan privaat leidingwerk zoals keukens of badkamers, openbreken en plaatsen van bevoering, installatie van gepantserde voordeuren... Deze opsomming is evenwel niet beperkend.

De eigenaar dient een aangetekend schrijven of een e-mail te zenden naar de syndicus met een beschrijving van de werken, de aanvangsdatum en het einde ervan, de naam van de uitvoerder en/of begeleidende architect en dit minstens twee weken voor de start der werken. Indien hieraan niet wordt voldaan, heeft de syndicus het recht de werf stil te leggen.

De syndicus dient hierover zijn akkoord te geven betreffende de werken die een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke delen. Hierbij wordt verwezen naar eventuele afbraak of beschadiging van steunmuren.

De eigenaar verwittigt de gemeenschap van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus.

De eigenaar is t.a.v. de gemeenschap verantwoordelijk voor de opvolging van de werken, d.w.z. hij informeert en begeleidt, al dan niet via zijn huurder, de werklui over wat kan en niet kan in het gebouw.

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchtingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dicht en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

De eigenaar dient een renovatiewaarborg van € 500,00 aan de gemeenschap te betalen bij renovatiewerken. Deze wordt binnen de 2 maanden teruggestort na het einde der werken. Deze borg zal echter gebruikt worden in geval de werken schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen en de werken een extra onderhoud van de gemene delen veroorzaken. Wanneer er een beroep op de waarborg wordt gedaan zal de eigenaar hiervan in kennis worden gesteld. Starten de werken vooraleer de waarborg op de rekening van VME werd gestort dan wordt er een bedrag van 10% van de waarborgsom afgehouden ten voordelen van de VME.

Er kan enkel afgezien worden van de betaling van een renovatiewaarborg indien de eigenaar voorafgaand aan de werken bewijs toont van een Alle Bouwplaats Risico (ABR) polis die hij heeft afgesloten en waardoor de rechten van

alle partijen (VME, bewoners, eigenaars, aannemers) worden gewaarborgd. Meer informatie hierover is desgewenst te bekomen via verzekeringen@solvio.be of via de eigen verzekeraar.

8 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Bij eventuele defecten, storingen in of aan de gemene delen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele bewoner of gebruiker mag in naam of voor rekening van de gemeenschap opdrachten geven.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden, kunnen voor betaling geweigerd worden en die factuur kan ten laste gelegd worden van de opdrachtgever.

Opmerkingen over onderhoudspersoneel en/of firma's die werken uitvoeren voor de gemene delen kunnen enkel besproken worden met de syndicus of met de raad van mede-eigendom, die op haar beurt communiceert met de syndicus.

9 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

A. REGELING AANREKENING VRIJSTELLING IN GEVAL DE OORZAAK GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het privaat goed dat de schade veroorzaakt.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privaat goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

B. REGELING GEVOLGSCHADE WANNEER DIT LAGER IS DAN HET BEDRAG VAN DE VRIJSTELLING

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaat zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

C. REGELING VAN DE GEVOLGSCHADE IN GEVAL DE OORZAAK NIET GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap. Ook dan heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaat deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaat goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

D. VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is. Er bestaat de optie om binnen de brandverzekering de premie 'Afstand van verhaal' te onderschrijven, waarbij nieuwe eigenaars/verhuurders kunnen aansluiten. Info hierover te verkrijgen via verzekeringen@solvio.be

10 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

Overtredingen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde worden door de syndicus ter kennis gebracht aan de eigenaar, die op zijn beurt zijn huurder moet inlichten. Manifeste overtredingen worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO die wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor een administratieve kost van 150,00 door de syndicus ter dekking van de

kosten van de aangetekende zending en bijkomende administratie. Deze kost wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van **08.11.2021**.

DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

1. REGELS M.B.T. DE BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode 01/03-15/03 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

1.2 BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

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

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

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

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

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

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

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

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

1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

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

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

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

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

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

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 10000

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen opvragen.

1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Andere personen behalve mede-eigenaars of lasthebbers worden niet toegelaten op de algemene vergadering behoudens op specifieke uitnodiging van de syndicus zoals leveranciers i.h.k.v. toelichting van een offerte of een presentatie der werken.

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

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

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

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

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

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

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

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht alsook een administratieve vergoeding aan de syndicus door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

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

7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 10000;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

2.3 VOORTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

3. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn of een professioneel, bezoldigd of onbezoldigd, en kan uit meer dan 1 persoon bestaan. In dat geval wordt gesproken van een college van commissarissen. De algemene vergadering bepaalt de voorwaarden.

Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris kan desgewenst ook een afspraak maken op kantoor van de syndicus.

4. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 7 dagen voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus, behalve wanneer het een eerste algemene vergadering betreft in het kader van een nieuwe mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Indien de vergadering geen voorzitter aanduidt, verkiezen de leden van de raad uit haar schoot een voorzitter met gewone meerderheid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

In geval t.g.v. een bevoegdheidsdelegatie een stemming dient gehouden te worden binnen de raad over een bepaald onderwerp, zal deze stemming met gewone meerderheid geschieden (50%+1) van alle leden van de raad. Elk raadslid heeft 1 stem. De uitslag van de stemming wordt door de voorzitter aan de syndicus bezorgd. De resultaten van de stemming worden opgenomen in een door de raad ondertekend verslag en vermeldt de stemresultaten (ja, neen of onthouding). Onthoudingen of blanco stemmen worden niet meegeteld cfr. de toepasselijke wetgeving in de wet op de mede-eigendom.

5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Alle relevante documenten worden via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen.
Website syndicus : www.solvio.be

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar die niet over een e-mailadres beschikt en documenten wenst in te kijken hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

DEEL 3: BIJLAGE CONTRACT SYNDICUS MET REMUNERATIE EN DIENSTEN

KOSTEN DIE PRIVATIEF WORDEN AANGEREKEND VIA DE EIGENAARSAFREKENING (POST INDIVIDUELE KOSTEN)

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk
- Opzoekingswerk en notificatie incl. kostensplitsing bij (vooruitzicht van) overdracht tot of aanwijzing van het eigendomsrecht cfr. art. 577-11, §1 en 2§ B.W.: 300 EURO per stuk (t.l.v. de verkoper) (12 maanden geldig vanaf het eerste antwoord).
- Indexatie huurovereenkomst (op aanvraag): 50 EURO per stuk
- Opsplitsing kosten tussen eigenaar en huurder (op aanvraag): 75 EURO per stuk

TAKEN DIE NIET INBEGREPEN ZIJN IN HET NORMAAL BEHEER VAN DE SYNDICUS EN IN REGIE WORDEN AANGEREKEND (85 EURO PER UUR):

- Het beheer van de dossiers voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME
- Opstellen van contracten voor personeel van het gebouw
- Opzoeken van het eigenaarsstatuut in de kadastrale legger
- Alle uren gepresteerd t.b.v. aanwezigheid tijdens voorlopige / definitieve oplevering (enkel voor nieuwbouw)
- Werfvergaderingen indien er geen deskundige (architect, ingenieur) werd aangesteld door de vereniging i.h.k.v. renovatiewerken
- Vergaderingen met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris die buiten de kantooruren (9u-17u) plaatsvinden. In het normaal beheer zitten 3 vergaderingen met de raad tijdens de kantooruren inbegrepen.
- Organisatie van een hernieuwde/buitengewone algemene vergadering. Er wordt een startvergoeding aangerekend van 150 EURO te vermeerderen met het aantal uren dat vergaderd wordt
- Opnemen van de tellerstanden en het verdelen van het privéverbruik indien dit niet wordt gedaan door een externe firma

- De uren die gepresteerd worden ten gevolge van de implementatie van nieuwe wetgeving van toepassing op de mede-eigendom zoals bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische, technische of fiscale aard
- Alle uren noodzakelijk voor de persoonlijke begeleiding op kantoor van eigenaars of van de commissaris van de VME ter controle van de rekeningen, behalve in het kader van het jaarlijks nazicht en opstellen van het verslag van de rekencommissaris (alles wordt digitaal ter beschikking gesteld)
- Aangetekende zendingen in naam van de gemeenschap (25 EURO per stuk)
- Het beheer van schadedossiers door de syndicus wordt niet doorgerekend aan de eigenaars. Als er in de brandpolis een clause 'onrechtstreekse verliezen' van toepassing is, zal dit bedrag per schadegeval worden doorgestort aan de syndicus ter vergoeding van de extra tijd en administratie die ten gevolge van het schadedossier wordt besteed. Indien de brandpolis wordt beheerd als verzekeringsmakelaar door Solvio Verzekeringen, is deze regeling niet van toepassing. In elk scenario zijn er alleszins geen kosten ten laste van de VME
- Opdrachten door de algemene vergadering gegeven die niet tot de wettelijke of contractuele taak van de syndicus behoren

TAKEN EN KOSTEN DIE NOOIT VOORZIEN ZIJN IN DE HONORARIA VAN DE SYNDICUS:

- Beheerskosten van een sociaal secretariaat voor het personeel
- Begeleiding door deskundigen zoals architecten, ingenieurs,...
- Aangiffes van bestanden bij de commissie bescherming persoonlijke levenssfeer
- Vertalingen in een andere landstaal dan de taal van het gewest waarin het gebouw gevestigd is
- Gebruik Isabel (optionele banktoepassing) of andere bankkosten
- Administratiekosten (post, papier, kopies) in het geval de mede-eigenaar over e-mail beschikt maar documenten toch op papier wenst te verkrijgen (behalve voor de uitnodigingen van vergaderingen). Alle documenten worden gratis digitaal aangeboden via het onlineplatform van de syndicus.

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijs van de maand waarop het contract ingaat. De vergoeding wordt van rechtswege, en zonder voorafgaande verwittiging, verhoogd overeenkomstig volgende formule, en dit telkens in de maand januari, waarbij de nieuwe index steeds die van de maand december is:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$