

Onze Ref.: FRUIT83/2026/04900

Datum: 22/10/2026

Dossier:

Coprimmo

Fruithoflaan 1A

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

België

Klant: Res. Fruithoflaan 83

Fruithoflaan 83

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Kavel(s): 3RECHTS

Betreft: FRUIT83 - verkoop Valgaeren - uw ref.: uw mail 12.10.2026

Geachte,

Als antwoord op uw schrijven dd. **12/10/2026** 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: 291,67 euro per jaar
- Het bedrag van de provisie: 208,33 euro per maand
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: 150 euro
- Het aandeel in het reservefonds: 941,78 euro
- In te houden: **Gelieve 551 € in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €442 (221 euro voor §1 + 221 euro voor §2) & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE66 0017 1226 7743**
- 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 22/10/2026 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.

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.

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 €221
- **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. Fruithoflaan 83, Fruithoflaan 83, KBO 0832.421.732, gehouden op 17/03/2026 om 15:00 te Lokaal Finebek - Fruithoflaan 83, 2600 Berchem.

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: 10,00/12,00 - 83,33 %
Eigenaars: 9/11 - 81,82 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (12,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar **Schoubs Erik**. 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 betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Ora liften BV - Vernieuwen bordesverlichting: €103,35

AC-Electro - Nazicht videofonie: €271,36

AC-Electro - Vervangen armatuur: €310,05

Meiren BV - Verwijderen losse stukken trap: €991,10

De trap is niet correct hersteld, dit zou nogmaals nagekeken moeten worden. De syndicus zal NM-projects.

Eigenaar van het eerste links dient aangesproken te worden omtrent het gebruik van de gemeenschappelijke hal (te veel spullen).

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Bijzondere opmerkingen:

Werden de nieuwe meters van ista effectief overal geplaatst? De syndicus zal dit nagaan. De lijst van ista dient geactualiseerd te worden met de huidige eigenaars.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (12,00)

Stemming: unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (12,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: €29.670,30

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: €1.675,86

Dus recurrente kosten waren: €27.994,44

Huidige provisie ter beschikking: **€2.400,00 per maand**, zijnde €28.800,00 per jaar.

Dit is wel net voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: verhogen naar €2.500,00 per maand, zijnde 30.000,00 per jaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (12,00)

Permanent werkkapitaal van €3.600,00 bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Stemming: unaniem akkoord

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (12,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: €7.801,32.

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.

Vorig boekjaar werd er beslist om met €3.500,00 (€290/appartement) te sparen in het reservefonds.

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 3.500,00€ per jaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1.0 kosten volgens eenheden

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 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.

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (12,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (12,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (12,00)

De voorzitter krijgt mandaat om het contract 2026 te ondertekenen. 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 één jaar.

Het ereloon bedraagt €256,11 per maand.

Mevrouw Ghesquiere vindt dat de syndicus meer telefonisch bereikbaar moet zijn. Syndicus licht toe dat permanentiedienst altijd bereikbaar is en niet dringende zaken best per mail behandeld worden.

Stemming: unaniem akkoord

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (12,00)

De VME verkiest als commissaris Dhr. Schoubs en mevr. Ghesquiere. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (12,00)

Kandidaten eigenaars: Waroquier, Ghesquiere, Schoubs.

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Elindus
- Elektriciteit: Engie, vanaf 2026 Elindus
- Water: Water-link
- Makelaar: Solvio verzekeringen
- Verzekering: B.D.M. (brand) DAS (rechtsbijstand)
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van den Broeck Services
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef

Loodgieter Van den Broeck zou betere dienstverlening mogen geven. Dit is echter vaak afhankelijk van welke techniker komt.

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.

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:

08. Geplande en/of goed te keuren werken

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

08.01. Verzakking voor het gebouw (klinkers) (2/3) (12,00)

De syndicus verwijst naar de bespreking op de algemene vergadering van 2025.

Naar aanleiding van de verzakkingen aan de voorzijde van het gebouw werden destijds meerdere offertes opgevraagd. Er werden toen twee offertes ontvangen:

- NM-Projects: € 3.480,00 excl. btw
- D.B.R.: € 6.215,00 excl. btw

Op dat moment werd geoordeeld dat deze offertes onvoldoende volledig waren.

Er blijkt bovendien dat weinig aannemers bereid zijn om dergelijke werken uit te voeren.

Recent heeft de syndicus opnieuw verschillende partijen gecontacteerd, waarbij uiteindelijk slechts één offerte werd bekomen, met name van Edifix.

Deze offerte omvat:

- Heraanleg van de oprit (15 x 4 m, ruimere zone dan oorspronkelijk voorzien bij D.B.R. en NM-Projects)
- Opbreken van de klinkers
- Plaatsen van nieuwe stabilisé en split
- Herplaatsen van de klinkers

- Plaatsen van nieuwe klinkers ter hoogte van de verwijderde bloembakken
 - Aantrillen van het geheel
 - Plaatsing van 2 fietsenrekken (elk voor 6 fietsen)
- Totaalprijs: € 9.403,38 excl. btw.

Er dient een extra bloembak voorzien te worden zodat men. De aannemer kan dit ter plaatse bekijken met de heer Waroquier.

Stemming: unaniem akkoord voor offerte Meiren, met behoud van bloembakken en plaatsing van één extra bloembak.

Financiering: via éénmalige opvraging betaalbaar per 31/05

Via verdeelsleutel 1.5

08.02. Schilderwerken gemene delen (2/3) (12,00)

Syndicus werd gevraagd om dit nog te agenderen en offerte(s) op te vragen.

De syndicus heeft een offerte ontvangen van Alex Home voor de gemene delen, opgesplitst in twee afzonderlijke onderdelen, met name de traphal en de liftdeuren.

Schilderwerken gang en inkomhal (6 verdiepingen) €7.547,17:

- Afdekken van de vloeren met beschermfolie
- Opvullen van gaatjes en oneffenheden
- Opschuren van herstelde zones
- Reinigen van alle oppervlakken (stofvrij maken via stofzuiger en/of vochtige doek)
- Aanbrengen van primer, in het bijzonder op onbehandelde ondergronden
- Schilderen in twee lagen met een afwasbare, vlek- en stootbestendige verf
- Uitvoering met Sikkens Alpha Mat, kleur RAL 9010 (gebroken wit)

Gyprocwerken inkomhal en gang gelijkvloers:

- Plaatsen van gyprocplaten tegen bestaande houten plafonds en wanden
- Verwijderen van bestaande omkastingen en verlichting in de gang, gevolgd door afwerking met gyproc
- Tijdelijk demonteren van de brievenbussen
- Plaatsen van gyproc tegen de wand, voegen en afwerken met jointfiller
- Afwerking met primer en schilderwerken
- Herplaatsen en herschilderen van de brievenbussen
-

Deurwerken gang:

- Herstellen van het slotgedeelte met tweecomponenten plamuur
- Schilderen van deurblad en deurkader
- Afwerking met kras- en slijtvaste verf in twee lagen

Elektriciteitswerken:

- **Plaatsing van 6 spots inclusief sensor: € 415,09**

Schilderwerken aan liftdeuren (binnen- en buitenzijde) op alle verdiepingen: **€1.698,11 excl. btw.**

Vorbereidende werken omvatten het opschuren van de ondergrond en het grondig reinigen met metaalontvetter. Aansluitend wordt een geschikte metaalprimer aangebracht.

De afwerking gebeurt met een kras- en slijtvaste verf, aangebracht in twee lagen.

Kleurkeuze: RAL 7016 / 7021 / 7035 (grijsinten), te bepalen door de klant.

De syndicus kon tevens de offerte van 2024 van Steve De Smet opnieuw hanteren, mits indexatie van 8%.

In deze offerte zijn beide onderdelen eveneens opgenomen. De prijsstelling is als volgt:

- Gemene delen (inkomhal), inclusief plafond, wanden, nieuwe gyprocwand en voorziening van 3 spots: € 7.600,00 excl. btw
- Liftdeuren (beide zijden): € 270,00 excl. btw per zijde
- Deuren (in principe privaatief): € 70,00 excl. btw per zijde

Een eenvoudige vergelijking zorgt ervoor dat er bij Alex Home een goedkoper tarief is van ongeveer 10% voor dezelfde werken. Alex Home voorziet 3 extra spots in de inkomhal.

De aanwezige eigenaars wensen enkel het gelijkvloers te behandelen, de verdiepen dienen niet behandeld te worden.

Stemming: unaniem tegen, dient volgend jaar hernomen te worden gezien de reeds gemaakte kosten dit jaar.

Financiering: /

Kleur te bevestigen door Raad

De syndicus heeft tevens een offerte ontvangen van Alex Home voor het vernieuwen van de voordeur. Dit punt staat echter niet op de agenda, waardoor er op heden geen geldige beslissing kan worden genomen conform de regels van mede-eigendom. Dit dient opnieuw geagendeerd te worden op een volgende algemene vergadering, met toevoeging van minstens één vergelijkbare offerte.

08.03. Afdekplaten terrassen (2/3) (12,00)

De syndicus verwijst naar het verslag van de vorige algemene vergadering, waarin werd aangehaald dat de afdekplaten van de terrassen aan vernieuwing toe zijn. Dit werd recent ter plaatse beoordeeld door twee aannemers, met name DBR en NM Projects.

NM Projects stelt voor om de bestaande muurkap op te schuren, te ontvetten en te herschilderen. De kostprijs bedraagt € 215,00 excl. btw per appartement voor de terrassen achteraan en € 595,00 excl. btw per appartement voor de terrassen vooraan. Voor 10 appartementen komt dit neer op een totaal van € 8.100,00 excl. btw.

Voor het terras van appartement 2e links (Ghesquiere) dient bijkomend de afvoer van het terras van 3e links hersteld te worden. Dit betreft een gemeenschappelijk onderdeel, met een geraamde kostprijs van € 925,00 excl. btw.

DBR stelt voor om de bestaande vensterbanken te verwijderen en te vervangen door een nieuwe PVC-afwerking, netjes uitgewerkt in de dagkanten. Deze werken kunnen worden uitgevoerd voor een totaalprijs van € 5.420,00 excl. btw. Dit betreft in essentie een vernieuwing van de bestaande toestand.

Gelet op het financieel gunstiger voorstel, lijkt het aangewezen om de werken door DBR te laten uitvoeren. Het herstel van de afvoer bij Ghesquiere kan door deze aannemer eveneens in regie worden meegenomen.

Stemming: unaniem akkoord voor offerte DBR

Financiering: via reservefonds

Via verdeelsleutel 2.1

3 rechts dient niet mee te betalen gezien deze eigenaar dit reeds privaat heeft laten uitvoeren. Reservefonds dient op deze manier dus herberekend te worden.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Opmaak en/of update overeenkomst AVG (GDPR)

In het kader van de verdere samenwerking met uw mede-eigendom brengen wij u op de hoogte van een update van de verwerkingsovereenkomst tussen uw VME en onze organisatie als syndicus. Deze overeenkomst, verplicht onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG of GDPR), regelt hoe wij als dienstverlener omgaan met de persoonsgegevens van mede-eigenaars, bewoners en betrokkenen.

Waarom deze update noodzakelijk is

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

1. Actualisatie aan wetgeving

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

2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools (zoals Properly, Azure, Trinergy, enz.) worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

3. Sterkere focus op cybersecurity

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

4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

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

5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

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

ingezet worden.

Administratieve kost van aanpassing

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

10. Diversen

Deurpomp (deur 1 en 2) dient nagekeken en hersteld te worden, zie ook bespreking van AV 2025.

Offerte bij Steve de Smet vragen voor schilderen voorgevel.

Busnummering moet bekeken worden. De originele brief van de stad Antwerpen werd reeds in 2020/2021 bezorgd.

11. 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 16 uur 30 minuten.

Secretaris

Voorzitter


Parte Antwerpen
Frans Beckerstraat 21
2600 Berchem
T. +32 3 239 04 09
antwerpen@parte.be
KBO 0816 881 945
IOU VME

Voor Solvio
Syndicus



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 83, Fruithoflaan 83, KBO 0832.421.732, gehouden op 17/03/2025 om 15:00 te Lokaal Finebek, Fruithoflaan 83, 2600 Berchem.

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: 10,00/12,00 - 83,33 %

Eigenaars: 9/11 - 81,82 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (12,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar **Schoubs Erik**. 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 betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

- Van den Broeck Technics BV:
 - o Factuurnummer 276069: Herstelling lekkende gemeenschappelijke waterleiding ter hoogte van vloerdoorgang kelder naar rechtse handelspand: € 628,41
 - o Factuurnummer 261755: Herstelling lekkage afvoer van aflaatsysteem voor verwarming: € 212,19
- Edifix: Bellenbord volledig voorzien van nieuwe namen: € 108,12

Geerts Bart - Jaekers Pieter vervoegd de vergadering.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) brengt 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 de opmerking gemaakt dat het verbruik van de 5de verdieping rechts erg laag is in verhouding van de andere appartementen. Er wordt gevraagd om door Ista een controle te laten uitvoeren.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (12,00)

Stemming: unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (12,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 27.420,49

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: € 948,72 (zie punt 03.01)

Dus recurrente kosten waren: € 26.471,77

Huidige provisie ter beschikking: **€ 2.400 per maand**, zijnde € 28.800 per jaar

Dit is wel voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: **hetzelfde bedrag behouden**, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om

een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (12,00)

Permanent werkkapitaal van **€ 3.600,00** bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Stemming: unaniem akkoord

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (12,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: **€ 4.301,28**.

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% (€ 1.323,59) van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Vorig boekjaar werd er beslist om met **€ 3.500,00** (290,00/appartement) het reservefonds aan te vullen.

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van **€ 3.500,00** per jaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. Dit in een eenmalige opvraging tijdens de eerst volgende opvraging

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is **1.0 kosten volgens eenheden**

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 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.

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (12,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (12,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (12,00)

De syndicus licht het contract versie 2025 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt **250,94 EURO** per maand.

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

Stemming: unaniem akkoord

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (12,00)

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 meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris **Ghesquiere en Schoubs**. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (12,00)

Kandidaten eigenaars: **Waroquier, Ghesquiere, Schoubs**.

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Electrabel
- Makelaar: Solvio verzekeringen
- Water: Water-Link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van den Broeck
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole Konhef
- Aalput: Beyers

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.

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:

08. Geplande en/of goed te keuren werken

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

08.01. Verzakking voor het gebouw (2/3) (12,00)

Naar aanleiding van de verzakkingen aan de voorkant van het gebouw werden er verschillende offertes opevraagd.

Er werden twee offertes bekomen.

- NM-Projects: € 3.688,80 incl. BTW
- D.B.R.: € 6.215,00 excl. BTW

De algemene vergadering stemt over de goedkeuring van de werken en voorkeur van aannemer.

De algemene vergadering wenst een nieuwe offerte om de oprit volledig het aan te leggen en de bloembakken te verwijderen.

De algemene vergadering geeft een mandaat aan de raad van mede-eigendom om een offerte goed te keuren en een alternatief te voorzien voor de bloembakken en het wild parkeren. Dit tot een bedrag van € 4.000,00.

Stemming: unaniem akkoord

De algemene vergadering stemt over de financiering van de werken.

De algemene vergadering beslist om de werken te financieren via **het werkingskapitaal en het ontoereikende bedrag** op verdeelsleutel 1.5.

Stemming: unaniem akkoord

09. Busnummer Stad Antwerpen (1/2 + 1) (12,00)

De stad Antwerpen is een nieuwe busnummering aan het doorvoeren. Dit zodat er een uniforme nummering is over de hele stad Antwerpen en een eenvoudigere localisatie van de ligging van appartementen door de hulpdiensten.

De algemene vergadering wenst gemeenschappelijk de busnummer aan te passen.

De algemene vergadering stemt over het gelijktijdig vervangen van de inkomdeur en brievenbussen:

- Offerte Effect:
 - o Deel 1: € 11.850,00 excl. BTW
 - Verwijderen alle hout muur en plafond
 - Plaatsen nieuwe gyproc wand en plafonds
 - Schilderen lifdeuren (7st)
 - Schilderen muren 3 verdiepingen
 - 10 inbouw spots in plafond met 1 sensor
 - Schilderen inkom muren en plafonds
 - Opruimen
 - o Deel 2: € 7.920,00 excl. BTW
 - Demonteren oude deur en 2 glazen
 - Nieuwe deur en glas plaatsen met 12 brievenbussen
 - Buitkant silioneren
 - Binnen afwerken MP75
 - Oude ramen naar storf brengen
- TAKI: € 21.400,37 excl. BTW
 - o Inkomdeur leveren en plaatsen van een stalen veiligheidsdeur janssen profielen: € 8.997,45 excl. BTW
 - o Sasdeur leveren en plaatsen van een stalen veiligheidsdeur janssen profielen: € 12.317,92 excl. BTW
 - o Nieuwe dorpelsteen volledige breedte: € 85,00 excl. BTW
 - o Extra sleutel Winkhaus (6 sleutels zijn inbegrepe): € 28,93 excl. BTW
 - o Intratone badge inclusief programmatie: € 16,94 excl. BTW

De algemene vergadering beslist om **de deuropompen van de inkom te vervangen**. De algemene vergadering geeft een mandaat van € 1.000,00 om een offerte goed te keuren.

Stemming: unaniem akkoord

De algemene vergadering beslist om de werken te financieren via **reservekapitaal** op verdeelsleutel 1.5

Stemming: unaniem akkoord

10. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

10.01. Asbestattest gemene delen (1/2 + 1) (12,00)

Asbestattest GD vanaf 1 januari 2027

Eind januari 2024 keurde de Vlaamse regering een nieuwe regeling rond de asbestverplichtingen principieel goed. Daarmee hebben we de bevestiging dat de deadline voor het asbestattest GD 5 jaar wordt vervroegd. Er komt één uniforme deadline voor de algemene verplichting en de informatieplicht asbestattest GD bij verkoop. Elke VME zal tegen 01/01/2027 over een asbestattest GD moeten beschikken.

De informatieplicht rond het asbestattest GD wordt daar op afgestemd: vanaf 01/01/2027 zal bij elke verkoop of schenking van een appartement (met risicobouwjaar, dus van voor 2001) ook het asbestattest GD aan de koper/begiftigde overhandigd moeten worden. Dit uiteraard naast een asbestattest voor het appartement zelf. Eerst was voorzien dat die informatieplicht van kracht zou worden vanaf 01/05/2025. Maar dat wijzigt dus nog!

Letterlijk zegt de Vlaamse regering het volgende in de Memorie van Toelichting:

'De vervroegde mijlpaal voor de generieke verplichting om te beschikken over een asbestinventarisattest gemene delen zorgt voor een sterkere kapstok voor de syndici om hun VME tijdig werk te laten maken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen. Hierdoor wordt een mogelijke bottleneck in de markt voorafgaand aan de oude mijlpaal mei 2025 vermeden en zijn individuele eigenaars die een privaat deel verkopen niet de dupe van het nog ontbreken van het asbestinventarisattest voor de gemene delen.'

Het voorontwerp doorloopt nu het wetgevend proces en zal volgens de huidige planning nog dit voorjaar in het Parlement behandeld worden. Op dit ogenblik ligt het voor advies bij de Raad van State.

Actie syndicus

Ten einde tijdig aan de gestelde verplichting te voldoen, en de kosten niet te laten oplopen naarmate de deadline eindigt, zal de syndicus een asbestattest laten opmaken door een gecertificeerde deskundige na benchmarking van diverse offertes. De kost van het asbestattest valt ten laste van de VME. Het ondersteunend extra werk door de syndicus, zal aangerekend worden in regie. We ramen hiervoor, naargelang de grootte van het gebouw en de complexiteit van het dossier en de gevraagde ondersteuning, minimaal 2 tot maximaal 4 uren prestaties in regie.

Stemming: unaniem akkoord

11. Diversen

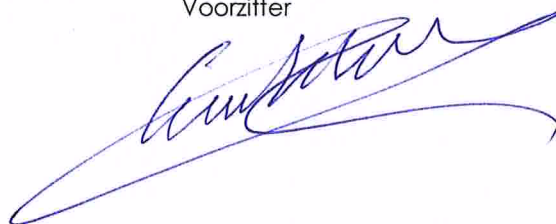
- De eigenaars van de eerste verdieping links dat er regelmatig problemen zijn met de afvoer leidingen.
- De afdekplaten van de terrassen zouden vernieuwd moeten worden. Hier zullen offertes worden voor opgevraagd.

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 16 uur 45 minuten.

Secretaris **Solvio Beheer**
Frans Beckerstraat 21
B-2600 Berchem
T 03/239 04 09 - F. 03/230 94 09
syndicus@solvio.be
Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 83, Fruithoflaan 83, KBO 0832.421.732, gehouden op 14/03/2024 om 14:30 te Solvio Beheer, Frans Beckerstraat 21, 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: 9,00/12,00 - 75,00 %

Eigenaars: 8/11 - 72,73 %

Opmerking : er klopt iets niet met de garageboxen.

Aug03 = Stryckers en de rest is Warroquier.

Na te kijken.

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (12,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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 betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris () ()

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

Bijzondere opmerkingen:

- Ora liften BV - Aanpassing liftinstallatie KB 09/03/2023: € 2.597,27 via reservefonds
- Ora liften BV - Plaatsen deurdemper 3de verdieping: € 221,59
- Ora liften BV - Plaatsen deursluiser gelijkvloers: € 314,60
- Ora liften BV - Plaatsen deurdemper 4de verdieping: € 260,40
- Ora liften BV - Vernieuwen noodverlichting: € 277,27
- Van den Broeck Technics BV - Montage luchtsnuiver gem.: € 294,97
- Meiren BV - Plaatsen drempelhulp: € 3.830,44 (let wel de drempelhulp is slechts een deel van deze kost. De Voegwerken is het grootste deel ervan (gevel 3de V links.)

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (12,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (12,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 33.991,08

Waarvan uitzonderlijke: € 5.199,27 (zie boven)

Dus recurrente kosten waren: € 28.791,81

Huidige provisie ter beschikking: € 2.400 per maand, zijnde € 28.800 per jaar.

Dit is wel voldoende voor de werkelijke kosten en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Stemming: Akkoord met behouden provisies.

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (12,00)

Permanent werkkapitaal van € 3.600,00 bestaat.

Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden verhoogd. Het voorstel is om te verhogen naar € 5000,00.

De facturen van de brandverzekering en onderhoud van de lift dienen rond dezelfde periode betaald te worden, in 2023 bedroegen deze facturen samen € 4.924,98, best is om het werkkapitaal hier op af te stemmen.

Gezien de hoge tegoeden is het mogelijk om een deel van deze tegoeden te gebruiken voor de verhoging van het werkkapitaal?

Resultaat stemming punt 03.05: **Tegen**

Voor: 0,00/3,00 aandelen - 0,00 %

Tegen: 3,00/3,00 aandelen - 100,00 %

Namen tegen: Ghesquiere Gilberte, Andries Robert - Peeters Dina, Valgaeren Lore

Onthouding: 6,00/9,00 aandelen - 66,67 %

Namen onthouding: Schoubs - Verhofstadt, Waroquier - Libbrecht, Cotemans Madeleine, Shupliuk Vera Vasiljevna, Maddens - Luyssen

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (12,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 801,24.

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.

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 3.500 € (290€/app) zoals vorig jaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is ...1.0.....

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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 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.

Opmerking : Valgaeren heeft 10€ rappelkost. Als dit voor de energieprovisie is zou deze moeten gecrediteerd worden. Dit wordt nagezien.

04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (12,00)

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (12,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (12,00)

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

Het (geïndexeerde) ereloon bedraagt 243,25 EURO per maand. (2023 : 240 €)

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

Volgend jaar AV bij de slagerij.

De VME wil liever geen interne beheerderswissel. Te bespreken met de zaakvoerder.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (12,00)

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 meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris Ghesquiere en Schoubs. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: Akkoord**

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (12,00)

Kandidaten eigenaars: ..Waroquier, Ghesquiere, Schoubs.....

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten () ()

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Engie
- Makelaar: Solvio verzekeringen
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Aalput : Roefs : kosten zijn verdubbeld. Dringend eens met hen op te nemen.

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.

05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (update 13.09.2023) (1/2 + 1) (12,00)

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

Resultaat stemming: (goedgekeurd)

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

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie.

2. De uitbreidingen

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

BA VME

Resultaat stemming: (goedgekeurd)

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Resultaat stemming: (niet goedgekeurd)

De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering zal z.s.m. worden geactiveerd voor zover er nog geen rechtsbijstand is. In bevestigend geval zal de bestaande rechtsbijstand opgezegd en ARAG geactiveerd vanaf de vervaldag. Er is steeds een wachttermijn van 2 maanden in de nieuwe ARAG polis.

De VME blijft bij DAS voor rechtsbijstand.

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.

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen () ()

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

Mevr. Andries : er zijn nog steeds verzakkingen aan de voorzijde gebouw. (thv de krantenwinkel)

Dit is eigenlijk het gevolg van de rioleringswerken.

Er mag een offerte worden opgevraagd. De VME is akkoord met een (raads)mandaat van max. 3.000 €.

Via extra opvaging.

Er mag geen reclame hangen aan de gevel van het gebouw.

De eigenaar/uitbater van de krantenwinkel moet de houten bak weghalen en de bestickering en spandoeken (van Lotto en andere reclame etc.) verwijderen op diens kosten.

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (12,00)

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

07.01. Bespreking en stemming offerte tot vervanging van de warmtekostenverdelers ISTA (2/3) (12,00)

Offerte wordt besproken.

De VME is niet akkoord en stelt zich vragen op het al nodig is.

Te bevragen bij Ista en eventueel volgend jaar terug op de agenda.

Mevr. Ghesquiere meldt dat er een fout staat in haar onkosten rekening van Ista. Defect apparaat badkamer? Navraag.

08. Keuring elektriciteit gemene delen (Update 22.5.2023) (1/2 + 1) (12,00)

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-jarig 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 kijkt na of dergelijk attest bestaat, laat desgevallend een onafhankelijk controleorgaan deze keuring uitvoeren. Indien er geen A attest wordt verkregen, krijgt de syndicus het mandaat om, mits opvraging van meerdere offertes, de attestering in orde te brengen voor de datum van herkeuring. Dit zal gefinancierd worden via een aparte bijzondere opvraging. De ondersteuning van de syndicus hiervoor gebeurt in regie.

(attest nog geldig tot 22/09/2039)

09. PID voor de VME (update 2024) () ()

1. De wetgeving

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België

- waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001
- of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers.

Het PID bevat bijvoorbeeld:

- plannen en tekeningen van de structuur van het gebouw en de aanwezige technische installaties (cv, sanitair, elektriciteit, ...)
- aanduidingen van (ingewerkte) nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, ventilatie, ...) en verborgen gevaren
- een lastenboek met overzicht van de gebruikte materialen bij uitgevoerde werken
- instructies voor onderhoud, herstelling, verbouwing en ontmanteling van het gebouw en de technische installaties
- eventuele aankoopfacturen en garantiebewijzen van grote renovatiewerken
- de namen en contactgegevens van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Conform art. 3.89, §5, 10° B.W. dient de syndicus het PID desgevallend te bewaren. De syndicus is niet bevoegd om dit zelf op te maken (zie punt 2).

Bij gebouwen die werden opgericht na 1 mei 2001 zou dit door de aannemer moeten afgeleverd zijn.

Desalniettemin is het PID verplicht te bewaren voor alle VME's, en aldus bij te werken door de syndicus in naam van de VME.

2. Wie maakt het postinterventiedossier op?

Het postinterventiedossier kan niet zomaar door iedereen opgemaakt worden. Bij bouw- of verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet het postinterventiedossier opgemaakt worden door de veiligheidscoördinator of de architect. Indien het slechts om kleine(re) verbouwingswerken gaat die geen

stedenbouwkundige vergunning vereisten, is het de eigenaar van de woning zelf toegestaan om het PID samen te stellen.

De mede-eigenaar staat dus in voor het PID van zijn privaatieve mede-eigendom bv. zijn appartement of handelsruimte, en de syndicus bewaart voor de VME het PID van de gemene delen.

3. Wat gebeurt er als ik als verkoper geen postinterventiedossier kan voorleggen?

Op het ogenblik dat de eigendom wordt verkocht moet je als verkoper een PID kunnen voorleggen. Ten laatste bij het verlijden van de authentieke verkoopakte moet dit PID aan de koper worden overhandigd.

De afwezigheid van een postinterventiedossier bij de verkoop van een pand heeft evenwel geen impact op de geldigheid van de verkoop. Partijen kunnen overeenkomen dat er geen postinterventiedossier overhandigd moet worden.

Komen partijen dit echter niet overeen en beschik je als eigenaar nog niet over een postinterventiedossier terwijl dit wel verplicht is, dan kan de koper dit afdwingen en zal het postinterventiedossier op kosten van de verkoper alsnog moeten worden opgemaakt door een veiligheidscoördinator of architect zodat de verkoop kan doorgaan.

4. Professionalisering van het digitaal PID

Het verzamelen van informatie die relevant kan zijn voor het PID, is best wel een huzarenstukje. We starten in 2024 aan de digitalisatie van het PID dossier en zullen dit in de toekomst wanneer relevant verder aanvullen.

Voor de voorbereiding en verzameling van het digitaal PID dossier, hebben we een beperkte uurvergoeding aangerekend van 170 euro (2 uren). Voor de grootste gebouwen hebben we hiervoor 340 EURO (4 uren) werk geprovisioneerd.

Hoewel deze wetgeving al langer bestaat, willen we als syndicus en vertegenwoordiger van de VME wat betreft de gemene delen, ook hier ons steentje bijdragen aan de professionalisering van het beheer van uw gebouw.

Dit betekent een meerwaarde voor huidige en toekomstige aannemers die werken uitvoeren in de gemene delen van het gebouw. Ook voor aannemers die in opdracht van eigenaars werken uitvoeren, denk maar aan grondige renovatiewerken in een appartement, kan dit een interessant en nuttig archief zijn.

10. Diversen () ()

Dhr Warroquier wil toch graag eens opfrissing van de gemene delen en aanpassen brievenbussen.

Ook voor pakskes is het niet echt veilig.

Sommige mede-eigenaars vinden de grote brievenbussen net praktisch.

Waarom al niet de inkomhallen opfrissen?

Acties :

1/Offerte(s) opvragen aan Steve de Smet

-nieuwe brievenbussen

-schilderen inkomhal (plafond en muren)

2/Offerte(s) voor twee nieuwe deuren (inkomdeur en sasdeur)

Volgend jaar te hernemen.

11. 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 16 uur 06 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
antwerpen@parte.be

Res. Fruithoflaan 83

(0832.421.732)

Fruithoflaan 83

BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2025 - 31/12/2025)

Valgaeren Lore

Res. Fruithoflaan 83
Fruithoflaan 83
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0832.421.732

Valgaeren Lore

Fruithoflaan 83 bus 8
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2025 (1/01/2025 - 31/12/2025)

Privatief 3 RECHTS

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (1,00/12,00)				
610000	Onderhoud brandblussers	218,73	18,23	3,16
610100	Liftkosten keuring	292,94	24,41	4,24
610120	Liftkosten buiten onderhoud	103,35	8,61	0,49
610110	Liftkosten onderhoud	912,74	76,06	13,20
610220	Onderhoud en herstellingen elektrische installatie	581,41	48,45	2,74
610600	Tuin	-220,00	-18,33	0,00
612100	Elektriciteit	1.490,75	124,23	7,03
613000	Beheersvergoeding	3.011,28	250,94	0,00
616000	Administratiekosten	619,20	51,60	4,20
650000	Bankkosten	150,00	12,50	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-15,29	-1,27	0,00
		7.145,11	595,43	35,06
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (1,00/11,00)				
610450	Ledigen aalput	414,19	37,65	2,13
610760	Onderhoud hal, trapzalen en gangen	991,10	90,10	5,10
		1.405,29	127,75	7,23
VERZEKERING (86,00/1.145,00)				
614000	Verzekering brand	2.236,28	167,97	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	326,79	24,54	0,00
		2.563,07	192,51	0,00
	Kosten	11.113,47	915,69	42,29
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Verbruik verwarming/water/meters 2025	1.114,33	1.114,33	0,00
		1.114,33	1.114,33	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	1.114,33	1.114,33	0,00
	Totaal kosten	12.227,80	2.030,02	42,29

BETALINGEN (1,00/1,00)

Afrekening periode 2024	-710,48	-710,48	0,00
13/01/2025 FRUIT83 provisie januari 2025	-200,00	-200,00	0,00
11/02/2025 FRUIT83 provisie februari 2025	-200,00	-200,00	0,00
11/03/2025 FRUIT83 provisie maart 2025	-200,00	-200,00	0,00
04/04/2025 Afrekening periode 2024	710,48	710,48	0,00
11/04/2025 FRUIT83 provisie april 2025	-200,00	-200,00	0,00
12/05/2025 FRUIT83 Provisie mei 2025	-200,00	-200,00	0,00
11/06/2025 FRUIT83 Provisie juni 2025	-200,00	-200,00	0,00
11/07/2025 FRUIT83 Provisie juli 2025	-200,00	-200,00	0,00
11/08/2025 Provisie augustus	-200,00	-200,00	0,00
11/09/2025 Provisie september	-200,00	-200,00	0,00
13/10/2025 Provisie oktober	-200,00	-200,00	0,00
11/11/2025 Provisie november	-200,00	-200,00	0,00
11/12/2025 Provisie december	-200,00	-200,00	0,00

	-2.400,00	-2.400,00	0,00
BETALINGEN	-2.400,00	-2.400,00	0,00
Totaal privaatief 3 RECHTS		-369,98	42,29
Totaal		-369,98	42,29
Saldo in uw voordeel		369,98	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(12,00 - 12,00)		
610000 - Onderhoud brandblussers					
28/05/2025	IF	0025/00030	Avotex BVBA - Nazicht brandblussers	218,73	37,96
			Onderhoud brandblussers	218,73	37,96
			Brandbeveiliging	218,73	37,96
610100 - Liftkosten keuring					
03/02/2025	IF	0025/00009	Konhef - Wettelijke technische controles 2025	292,94	50,84
			Liftkosten keuring	292,94	50,84
610110 - Liftkosten onderhoud NonProRata					
03/02/2025	IF	0025/00010	Ora liften BV - Onderhoud 2025-2026	912,74	158,41
			Liftkosten onderhoud	912,74	158,41
610120 - Liftkosten buiten onderhoud					
12/06/2025	IF	0025/00032	Ora liften BV - Vernieuwen bordesverlichting	103,35	5,85
			Liftkosten buiten onderhoud	103,35	5,85
			Liften	1.309,03	215,10
610220 - Onderhoud en herstellingen elektrische installatie					
11/02/2025	IF	0025/00011	AC-Electro - Nazicht videofonie	271,36	15,36
03/10/2025	IF	0025/00053	AC-Electro - Vervangen armatuur	310,05	17,55
			Onderhoud en herstellingen elektrische installatie	581,41	32,91
			Elektrische installaties	581,41	32,91
610600 - Tuin					
31/12/2025	MB	0025/00007	Huur voortuin 2025	-220,00	0,00
			Tuin	-220,00	0,00
			Tuinen, parkings en wegen	-220,00	0,00
612100 - Elektriciteit					
14/01/2025	IF	0025/00005	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	129,00	7,30
16/02/2025	IF	0025/00012	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	129,00	7,30
16/03/2025	IF	0025/00018	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	129,00	7,30
14/04/2025	IF	0025/00022	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	129,00	7,30
14/05/2025	IF	0025/00026	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	129,00	7,30
15/06/2025	IF	0025/00031	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	129,00	7,30
14/07/2025	IF	0025/00038	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	129,00	7,30
17/08/2025	IF	0025/00041	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	129,00	7,30
14/09/2025	IF	0025/00045	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	129,00	7,30
05/10/2025	IF	0025/00050	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 08/12/2024-09/09/2025	12,95	0,73
14/10/2025	IF	0025/00051	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	129,00	7,30
17/11/2025	IF	0025/00056	ELECTRABEL NV/SA - November 2025	129,00	7,30
17/12/2025	IF	0025/00060	ELECTRABEL NV/SA - December 2025	129,00	7,30
31/12/2025	IF	0025/00066	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 10/09/2025-31/12/2025	-70,20	-3,97
			Elektriciteit	1.490,75	84,38
			Elektriciteit	1.490,75	84,38
613000 - Beheersvergoeding					
01/01/2025	IF	0025/00001	Solvio by Parte - Januari 2025	250,94	0,00
01/02/2025	IF	0025/00007	Solvio by Parte - Februari 2025	250,94	0,00
01/03/2025	IF	0025/00015	Solvio by Parte - Maart 2025	250,94	0,00
01/04/2025	IF	0025/00020	Solvio by Parte - April 2025	250,94	0,00
01/05/2025	IF	0025/00023	Solvio by Parte - Mei 2025	250,94	0,00
01/06/2025	IF	0025/00028	Solvio by Parte - Juni 2025	250,94	0,00
01/07/2025	IF	0025/00035	Solvio by Parte - Juli 2025	250,94	0,00
01/08/2025	IF	0025/00039	Solvio by Parte - Augustus 2025	250,94	0,00
01/09/2025	IF	0025/00043	Solvio by Parte - September 2025	250,94	0,00
01/10/2025	IF	0025/00049	Solvio by Parte - Oktober 2025	250,94	0,00
01/11/2025	IF	0025/00054	Solvio by Parte - November 2025	250,94	0,00
01/12/2025	IF	0025/00057	Solvio by Parte - December 2025	250,94	0,00
			Beheersvergoeding	3.011,28	0,00
			Erelonen	3.011,28	0,00
616000 - Administratiekosten					
31/03/2025	IF	0025/00021	Solvio by Parte - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00
03/06/2025	IF	0025/00033	Organimmo NV - Properly syndic 03/06/2025-02/06/2026	290,40	50,40

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	17/12/2025	IF 0025/00062	Solvio by Parte - Permanentiekosten 2025	123,80	0,00
	23/12/2025	IF 0025/00064	Solvio by Parte - Individuele rappelkosten	45,00	0,00
	31/12/2025	MB 0025/00005	Individuele rappelkosten	-45,00	0,00
	31/12/2025	MB 0025/00014	Permanentiekosten 2024	120,00	0,00
			Administratiekosten	619,20	50,40
			Administratiekosten syndicus	619,20	50,40
650000 - Bankkosten					
	08/01/2025	B3 0025/00005	Bankkosten	37,50	0,00
	05/04/2025	B3 0025/00073	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B3 0025/00125	Bankkosten	37,50	0,00
	07/10/2025	B3 0025/00176	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	150,00	0,00
			Bankkosten	150,00	0,00
751400 - Intresten zichtrekening					
	01/01/2025	B4 0025/00001	Intresten	-10,40	0,00
	02/04/2025	B4 0025/00002	Intresten	-2,04	0,00
	02/07/2025	B4 0025/00010	Intresten	-2,50	0,00
	02/10/2025	B4 0025/00011	Intresten	-0,35	0,00
			Intresten zichtrekening	-15,29	0,00
			Bankintresten	-15,29	0,00
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				7.145,11	420,75
1.1 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (11,00 - 11,00)					
610450 - Ledigen aalput					
	22/02/2025	IF 0025/00014	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ruimen septische put	552,25	31,26
	31/12/2025	MB 0025/00008	Aandeel Finebek	-138,06	-7,81
			Ledigen aalput	414,19	23,44
			Schrijnwerken	414,19	23,44
610760 - Onderhoud hal, trapzalen en gangen					
	18/06/2025	IF 0025/00037	Meiren BV - Verwijderen losse stukken trap 50%	495,55	28,05
	25/06/2025	IF 0025/00036	Meiren BV - Verwijderen losse stukken trap 50%	495,55	28,05
			Onderhoud hal, trapzalen en gangen	991,10	56,10
			Onderhoud bouwwerken	991,10	56,10
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				1.405,29	79,54
1.2 GELIJKVLOERS links (1,00 - 1,00)					
610451 - Ledigen aalput Finebek					
	31/12/2025	MB 0025/00008	Aandeel Finebek	138,06	7,81
			Ledigen aalput Finebek	138,06	7,81
			Schrijnwerken	138,06	7,81
GELIJKVLOERS links				138,06	7,81
1.3 VERZEKERING (1.145,00 - 1.145,00)					
614000 - Verzekering brand					
	07/05/2025	IF 0025/00024	B.D.M. - Premie 01/06/2025-31/05/2026	2.236,28	0,00
			Verzekering brand	2.236,28	0,00
			Brandverzekering	2.236,28	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	03/02/2025	IF 0025/00013	DAS Antwerpen - Premie 18/03/2025-18/03/2026	326,79	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	326,79	0,00
			Rechtsbijstand	326,79	0,00
VERZEKERING				2.563,07	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
610380 - Calorimeters					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	18/09/2025	IF 0025/00046	ISTA - Huur meters 2025	653,40	113,40
	31/12/2025	MB 0025/00006	Verbruik verwarming/water/meters 2025	-1.337,58	-232,14
	31/12/2025	MB 0025/00013	Te ontvangen creditnota	-653,40	-113,40
	13/01/2026	IF 0025/00067	ISTA - Meteropname 2026	663,27	115,11
	13/01/2026	IF 0025/00068	ISTA - Meteropname 2026	674,31	117,03
			Calorimeters	0,00	0,00
			Sanitair en verwarming	0,00	0,00
612000 - Water					
	14/03/2025	IF 0025/00017	Water-Link - Voorschot 15/12/2024-14/03/2025	1.061,00	60,06
	19/05/2025	IF 0025/00027	Water-Link - Afrekening 16/05/2024-15/05/2025	1.126,94	63,79
	14/09/2025	IF 0025/00044	Water-Link - Voorschot 16/05/2025-14/09/2025	1.187,00	67,19
	14/12/2025	IF 0025/00059	Water-Link - Voorschot 15/09/2025-14/12/2025	1.187,00	67,19
	31/12/2025	MB 0025/00006	Verbruik verwarming/water/meters 2025	-4.561,94	-258,22
			Water	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
612200 - GAS					
	01/02/2025	IF 0025/00008	Elindus NV - Jan./feb. 2025	1.178,00	66,68
	05/03/2025	IF 0025/00016	Elindus NV - Maart 2025	589,00	33,34
	01/04/2025	IF 0025/00019	Elindus NV - April 2025	589,00	33,34
	01/05/2025	IF 0025/00025	Elindus NV - Mei 2025	589,00	33,34
	01/06/2025	IF 0025/00029	Elindus NV - Juni 2025	589,00	33,34
	01/07/2025	IF 0025/00034	Elindus NV - Juli 2025	589,00	33,34
	01/08/2025	IF 0025/00040	Elindus NV - Augustus 2025	589,00	33,34
	01/09/2025	IF 0025/00042	Elindus NV - September 2025	589,00	33,34
	01/10/2025	IF 0025/00048	Elindus NV - Oktober 2025	589,00	33,34
	01/11/2025	IF 0025/00052	Elindus NV - November 2025	589,00	33,34
	01/12/2025	IF 0025/00058	Elindus NV - December 2025	589,00	33,34
	31/12/2025	MB 0025/00006	Verbruik verwarming/water/meters 2025	-11.096,98	-628,13
	12/01/2026	IF 0025/00065	Elindus NV - Afrekening 01/01/2025-10/12/2025	4.028,98	228,06
			GAS	0,00	0,00
			Gas	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal				11.251,53	508,11

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	540,39	410000	Werkkapitaal	3.600,00
		540,39			3.600,00
499000	Wachtrekening	19,15	440	Leveranciers	6.300,41
		19,15	444000	Te ontvangen factuur/creditnota	-653,40
					5.647,01
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		559,54	489010	Reservefonds	7.801,32
552800	Zichtrekening Fortis	8.589,58			7.801,32
552900	Spaarrekening Fortis	7.801,32			
		16.390,90	496000	Afrondingen	2,11
					2,11
570000	Kleine kas	100,00	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		17.050,44
		100,00			
Geldbeleggingen en liquide middelen		16.490,90			
Totaal: 17.050,44			Totaal: 17.050,44		

Parte Antwerpen
Frans Beckersstraat 21
2600 Berchem
Tel: +32 3 239 04 09
Fax: +32 3 239 94 09
syndicus@solvio.be

Res. Fruithoflaan 83

(0832.421.732)

Fruithoflaan 83

BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2024 - 31/12/2024)

Valgaeren Lore

Res. Fruithoflaan 83
Fruithoflaan 83
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0832.421.732

Valgaeren Lore

Fruithoflaan 83 bus 8
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief 3 RECHTS

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (1,00/12,00)				
610000	Onderhoud brandblussers	136,03	11,34	1,97
610100	Liftkosten keuring	283,03	23,59	4,09
610110	Liftkosten onderhoud	883,25	73,60	4,17
610320	Onderhoud en herstellingen cv	200,34	16,70	0,95
610360	Onderhoud waterleidingen	628,41	52,37	2,96
610370	Onderhoud afvoeren	212,19	17,68	1,00
610600	Tuin	-220,00	-18,33	0,00
610740	Onderhoud schoorstenen	159,00	13,25	0,75
610900	Diversen	108,12	9,01	0,51
612100	Elektriciteit	1.591,97	132,66	7,51
613000	Beheersvergoeding	2.919,00	243,25	0,00
614800	Verzekering vrijstelling vergoeding	-476,26	-39,69	2,40
616000	Administratiekosten	545,00	45,42	0,00
650000	Bankkosten	135,00	11,25	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-0,70	-0,06	0,00
		7.104,38	592,03	26,31
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (1,00/11,00)				
610450	Ledigen aalput	705,01	64,09	14,83
		705,01	64,09	14,83
VERZEKERING (86,00/1.145,00)				
614000	Verzekering brand	2.151,21	161,58	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	119,65	8,99	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	336,00	25,24	0,00
		2.606,86	195,80	0,00
	Kosten	10.416,25	851,92	41,14
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Individuele rappelkosten correctie	-10,00	-10,00	0,00
	Correctie rappelkosten	10,00	10,00	0,00
	Verbruik verwarming/water/meters 2024	837,60	837,60	0,00
		837,60	837,60	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	837,60	837,60	0,00
	Totaal kosten	11.253,85	1.689,52	41,14
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	Afrekening 2023	-1.612,06	-1.612,06	0,00
	11/01/2024 FRUIT83 provisie januari 2024	-200,00	-200,00	0,00
	12/02/2024 FRUIT83 provisie februari 2024	-200,00	-200,00	0,00
	11/03/2024 FRUIT83 provisie maart 2024	-200,00	-200,00	0,00
	21/03/2024 Afrekening 2023	1.612,06	1.612,06	0,00
	08/04/2024 FRUIT83 CORRECTIE Maandelijkse provisie 2024	10,00	10,00	0,00
	08/04/2024 FRUIT83 CORRECTIE Maandelijkse provisie 2024	-10,00	-10,00	0,00
	11/04/2024 FRUIT83 CORRECTIE Maandelijkse provisie 2024	-200,00	-200,00	0,00
	13/05/2024 FRUIT83 provisie mei 2024	-200,00	-200,00	0,00

11/06/2024 FRUIT83 provisie juni 2024	-200,00	-200,00	0,00
11/07/2024 FRUIT83 provisie juli 2024	-200,00	-200,00	0,00
12/08/2024 FRUIT83 provisie augustus 2024	-200,00	-200,00	0,00
11/09/2024 FRUIT83 provisie september 2024	-200,00	-200,00	0,00
11/10/2024 FRUIT83 Provisie oktober 2024	-200,00	-200,00	0,00
11/11/2024 FRUIT83 provisie november 2024	-200,00	-200,00	0,00
11/12/2024 FRUIT83 provisie december 2024	-200,00	-200,00	0,00
	-2.400,00	-2.400,00	0,00

BETALINGEN

-2.400,00 -2.400,00 0,00

Totaal privaatief 3 RECHTS

-710,48 41,14

Totaal

-710,48 41,14

Saldo in uw voordeel

710,48

Situatie op 31/12/2024

Totaal

Betaald

Te betalen

Aandeel in reservefonds

358,44

358,44

Aandeel in werkkapitaal

150,00

150,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(12,00 - 12,00)		
610000 - Onderhoud brandblussers					
11/07/2024	IF	0024/00029	Avotex BVBA - Nazicht brandblussers	136,03	23,61
			Onderhoud brandblussers	136,03	23,61
			Brandbeveiliging	136,03	23,61
610100 - Liftkosten keuring					
25/01/2024	IF	0024/00007	Konhef - Wettelijke controle 2024	283,03	49,12
			Liftkosten keuring	283,03	49,12
610110 - Liftkosten onderhoud					
01/02/2024	IF	0024/00008	Ora liften BV - Onderhoud 2024-2025	883,25	50,00
			Liftkosten onderhoud	883,25	50,00
			Liften	1.166,28	99,12
610320 - Onderhoud en herstellingen cv					
31/08/2024	IF	0024/00035	Van den Broeck Services - Tweejaarlijks onderhoud CV ketel	200,34	11,34
			Onderhoud en herstellingen cv	200,34	11,34
610360 - Onderhoud waterleidingen					
25/10/2024	IF	0024/00041	Van den Broeck Technics BV - Herstelling lekkende waterleiding	628,41	35,57
			Onderhoud waterleidingen	628,41	35,57
610370 - Onderhoud afvoeren					
31/07/2024	IF	0024/00031	Van den Broeck Technics BV - Herstelling lek	212,19	12,01
			Onderhoud afvoeren	212,19	12,01
			Sanitair en verwarming	1.040,94	58,92
610600 - Tuin					
11/03/2024	B3	0024/00052	Huur voortuin 2024	-220,00	0,00
			Tuin	-220,00	0,00
			Tuinen, parkings en wegen	-220,00	0,00
610740 - Onderhoud schoorstenen					
12/03/2024	IF	0024/00015	Van den Broeck Services - Vegen schoorsteen	159,00	9,00
			Onderhoud schoorstenen	159,00	9,00
			Onderhoud bouwwerken	159,00	9,00
610900 - Diversen					
09/02/2024	IF	0024/00010	Edifix Construct BV - Bellenbord	108,12	6,12
			Diversen	108,12	6,12
			Diversen	108,12	6,12
612100 - Elektriciteit					
20/12/2023	IF	0024/00054	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 20/12/2023-07/12/2024	74,74	4,23
14/02/2024	IF	0024/00006	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	137,93	7,81
14/03/2024	IF	0024/00014	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	137,93	7,81
14/04/2024	IF	0024/00020	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	137,93	7,81
14/05/2024	IF	0024/00022	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	137,93	7,81
16/06/2024	IF	0024/00026	ELECTRABEL NV/SA - juni 2024	137,93	7,81
14/07/2024	IF	0024/00028	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	137,93	7,81
15/08/2024	IF	0024/00032	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	137,93	7,81
15/09/2024	IF	0024/00037	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	137,93	7,81
14/10/2024	IF	0024/00040	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	137,93	7,81
14/11/2024	IF	0024/00043	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	137,93	7,81
15/12/2024	IF	0024/00049	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	137,93	7,81
			Elektriciteit	1.591,97	90,11
			Elektriciteit	1.591,97	90,11
613000 - Beheersvergoeding					
01/01/2024	IF	0024/00004	Solvio Beheer - Januari 2024	243,25	0,00
01/02/2024	IF	0024/00005	Solvio Beheer - Februari 2024	243,25	0,00
01/03/2024	IF	0024/00012	Solvio Beheer - Maart 2024	243,25	0,00
01/04/2024	IF	0024/00017	Solvio Beheer - April 2024	243,25	0,00
01/05/2024	IF	0024/00021	Solvio Beheer - Mei 2024	243,25	0,00
01/06/2024	IF	0024/00024	Solvio Beheer - Juni 2024	243,25	0,00
01/07/2024	IF	0024/00027	Solvio Beheer - Juli 2024	243,25	0,00
01/08/2024	IF	0024/00030	Solvio Beheer - Augustus 2024	243,25	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/09/2024	IF 0024/00033	Solvio Beheer - September 2024	243,25	0,00
	01/10/2024	IF 0024/00038	Solvio Beheer - Oktober 2024	243,25	0,00
	01/11/2024	IF 0024/00042	Solvio Beheer - November 2024	243,25	0,00
	01/12/2024	IF 0024/00044	Solvio Beheer - December 2024	243,25	0,00
			Beheersvergoeding	2.919,00	0,00
			Erelonen	2.919,00	0,00
614800 - Verzekering vrijstelling vergoeding					
	09/01/2024	IF 0024/00003	Wilrijkse Dakwerken - Tapbuis vervangen en afwerken 2023-0364 AH	509,22	28,82
	08/02/2024	MB 0024/00001	2023-0381 - OV	-137,05	0,00
	08/02/2024	MB 0024/00001	2023-0381 - OV	-253,62	0,00
	19/03/2024	MB 0024/00002	2023-0364 AH - Vergoeding lekdetectie 2023	-471,90	0,00
	19/03/2024	MB 0024/00002	2023-0364 AH - OV	-209,85	0,00
	19/03/2024	MB 0024/00002	2023-0364 AH - Vrijstelling	311,34	0,00
	19/03/2024	MB 0024/00002	2023-0364 AH - OV	-37,40	0,00
	19/03/2024	MB 0024/00002	2023-0364 AH - OV	-187,00	0,00
	10/12/2024	IF 0024/00045	DDC - lekdetectie dossier 2024-0397	471,90	81,90
	31/12/2024	MB 0024/00014	Vergoeding lekdetectie 2024-0397	-471,90	-81,90
			Verzekering vrijstelling vergoeding	-476,26	28,82
			Andere	-476,26	28,82
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF 0024/00011	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2024	120,00	0,00
	31/08/2024	IF 0024/00034	Solvio Beheer - Aanmelding premie sociaal tarief	85,00	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00046	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering	255,00	0,00
	17/12/2024	IF 0024/00048	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00051	Solvio Beheer - Dossier 2024-0397 IY	85,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00052	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	75,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00012	Permanentiekosten 2025	-120,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00013	Individuele rappelkosten	-75,00	0,00
			Administratiekosten	545,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	545,00	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B3 0024/00004	Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B3 0024/00082	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B3 0024/00134	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B3 0024/00178	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	135,00	0,00
			Bankkosten	135,00	0,00
751400 - Intresten zichtrekening					
	01/01/2024	B4 0024/00001	Intresten	-0,52	0,00
	02/07/2024	B4 0024/00010	Intresten	-0,18	0,00
			Intresten zichtrekening	-0,70	0,00
			Bankintresten	-0,70	0,00
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				7.104,38	315,70
1.1 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN	(11,00 - 11,00)				
610450 - Ledigen aalput					
	29/03/2024	IF 0024/00016	Roefs Ruimingsdienst - Ledigen septische put en ontstopping	940,01	163,14
	04/12/2024	MB 0024/00011	Aandeel Finebek	-235,00	0,00
			Ledigen aalput	705,01	163,14
			Schrijnwerken	705,01	163,14
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				705,01	163,14
1.2 GELIJKVLOERS links	(1,00 - 1,00)				
610451 - Ledigen aalput Finebek					
	04/12/2024	MB 0024/00011	Aandeel Finebek	235,00	0,00
			Ledigen aalput Finebek	235,00	0,00
			Schrijnwerken	235,00	0,00
GELIJKVLOERS links				235,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.3 VERZEKERING				(1.145,00 - 1.145,00)	
614000 - Verzekering brand	03/06/2024	IF 0024/00025	B.D.M. - Premie 01/06/2024-31/05/2025	2.151,21	0,00
			Verzekering brand	2.151,21	0,00
			Brandverzekering	2.151,21	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	01/01/2024	IF 0024/00001	AXA Belgium - Premie 2024	119,65	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	119,65	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	119,65	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand	14/02/2024	IF 0024/00009	DAS Antwerpen - Premie 18/03/2024-18/03/2025	336,00	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	336,00	0,00
			Rechtsbijstand	336,00	0,00
VERZEKERING				2.606,86	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)	
610380 - Calorimeters	31/12/2024	MB 0024/00019	Verbruik verwarming/water/meters 2024	-1.483,07	-257,39
	10/01/2025	IF 0024/00056	ISTA - Verwarmingsmeters	840,71	145,91
	10/01/2025	IF 0024/00057	ISTA - Watertellers	622,29	108,00
	29/01/2025	IF 0024/00058	ISTA - Watertellers	20,07	3,48
			Calorimeters	0,00	0,00
			Sanitair en verwarming	0,00	0,00
612000 - Water	14/03/2024	IF 0024/00013	Water-Link - Voorschot 15/12/2023-14/03/2024	1.027,00	58,13
	18/05/2024	IF 0024/00023	Water-Link - Afrekening 15/05/2023-15/05/2024	966,39	54,70
	14/09/2024	IF 0024/00036	Water-Link - Voorschot 16/05/2024-14/09/2024	1.061,00	60,06
	14/12/2024	IF 0024/00047	Water-Link - Voorschot 15/09/2024-14/12/2024	1.061,00	60,06
	31/12/2024	MB 0024/00019	Verbruik verwarming/water/meters 2024	-4.115,39	-232,95
			Water	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
612200 - GAS	14/01/2024	IF 0024/00002	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	782,00	44,26
	14/02/2024	IF 0024/00006	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	749,07	42,40
	14/03/2024	IF 0024/00014	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	749,07	42,40
	14/04/2024	IF 0024/00020	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	749,07	42,40
	14/05/2024	IF 0024/00022	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	749,07	42,40
	16/06/2024	IF 0024/00026	ELECTRABEL NV/SA - juni 2024	749,07	42,40
	14/07/2024	IF 0024/00028	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	749,07	42,40
	15/08/2024	IF 0024/00032	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	749,07	42,40
	15/09/2024	IF 0024/00037	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	749,07	42,40
	14/10/2024	IF 0024/00040	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	749,07	42,40
	14/11/2024	IF 0024/00043	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	749,07	42,40
	15/12/2024	IF 0024/00049	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	749,07	42,40
	31/12/2024	MB 0024/00019	Verbruik verwarming/water/meters 2024	-9.565,69	-541,45
	08/01/2025	IF 0024/00053	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 20/12/2023-07/12/2024	-726,31	-41,11
	12/01/2025	IF 0024/00055	ELECTRABEL NV/SA - Periode 08/12/2024-31/12/2024	1.270,23	71,90
			GAS	0,00	0,00
			Gas	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal				10.651,25	478,84

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-2.079,46	410000	Werkkapitaal	3.600,00
		-2.079,46			3.600,00
490000	Over te dragen kosten	120,00	440	Leveranciers	4.301,61
499000	Wachtrekening	19,15			4.301,61
		139,15	489010	Reservefonds	4.301,28
					4.301,28
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-1.940,31			
552800	Zichtrekening Fortis	9.744,07	496000	Afrondingen	2,15
552900	Spaarrekening Fortis	4.301,28			2,15
		14.045,35			
570000	Kleine kas	100,00	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		12.205,04
		100,00			
Geldbeleggingen en liquide middelen		14.145,35			
Totaal:		12.205,04	Totaal:		12.205,04

Asbestinventarisatetest

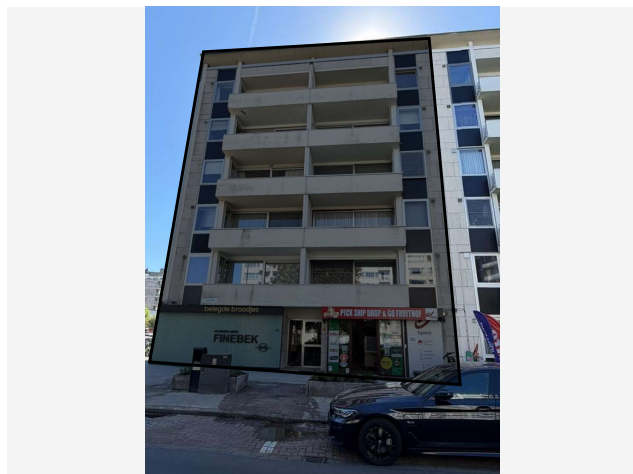
Fruithoflaan 83, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen



Attestnummer : 20260518-000010.000

Uitgegeven op : 18.05.2026

Geldig tot : 18.05.2036



Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6

Asbestmaterialen

0

Beperkingen

0

Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- | | | |
|---|------------------|----------------------------|
| 0 | Asbestmaterialen | Dringend verwijderen |
| 0 | Asbestmaterialen | Dringend maatregelen nemen |
| 3 | Asbestmaterialen | Verwijderen |
| 0 | Asbestmaterialen | Maatregelen nemen |
| 3 | 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-YPCZ5

Procescertificaat : Asbest-AZ - ORG-ZQ57W

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: Gelijkvloers	8
Plan 1.3: Verdieping 1	9
Plan 1.4: Verdieping 2	10
Plan 1.5: Verdieping 3	11
Plan 1.6: Verdieping 4	12
Plan 1.7: Verdieping 5	13
Plan 1.8: Liftkamer	14
Plan 1.9: Gevels	15
Plan 1.10: Dak	16
Asbestmaterialen	17
Fiche 1: Mastiek tuusen profiel en gevel	18
Fiche 2: Bakeliet schakelaars/stopcontacten	22
Fiche 3: Mastiek tussel profiel en glas	26
Fiche 4: Bakeliet verdeelkast	30
Fiche 5: Glasal vensterpaneel	34
Fiche 6: Elektrische meter	38
Geen asbest	42
Fiche 7: Pleisterwerk traphal (gemene delen)	43
Fiche 8: Roofing	45
Overige ruimtes en materialen	47
Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen	48
Overige niet waarneembare of vast te stellen ruimtes en materialen	50
Niet aanwezige ruimtes en materialen	51
Toelichting	52

Geïnspecteerde zones

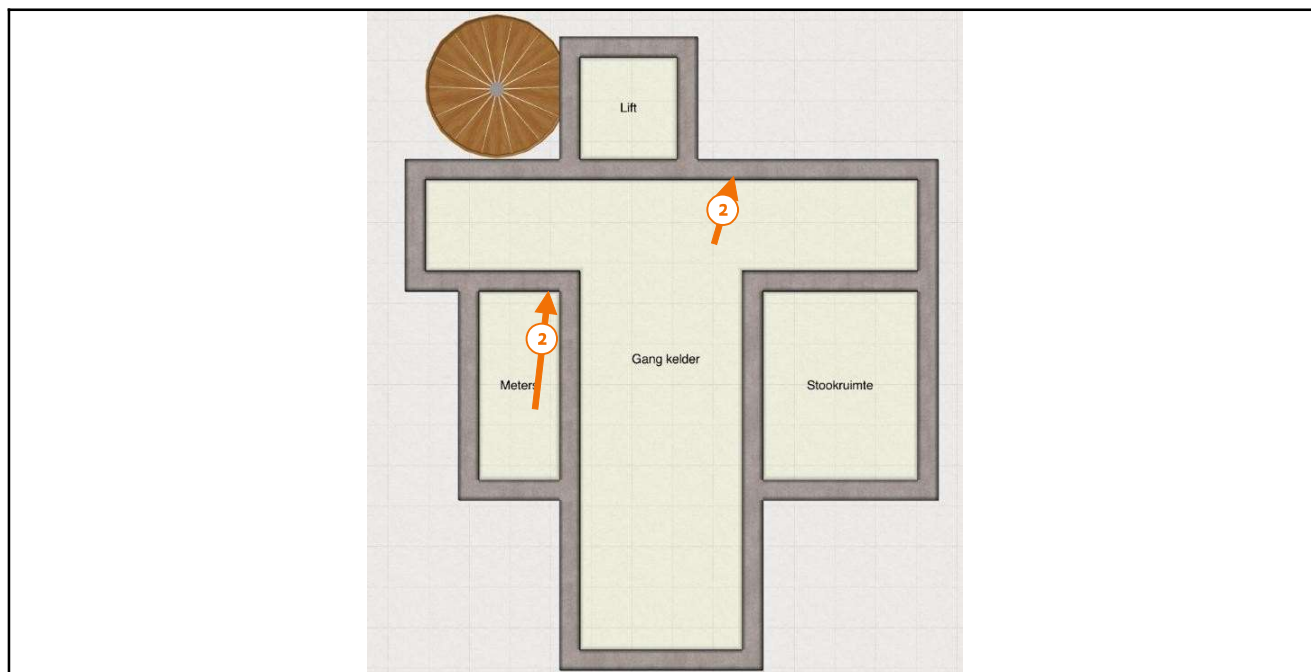
Zone 1: Hoofdgebouw



Tijdens de inspectie vastgesteld:

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

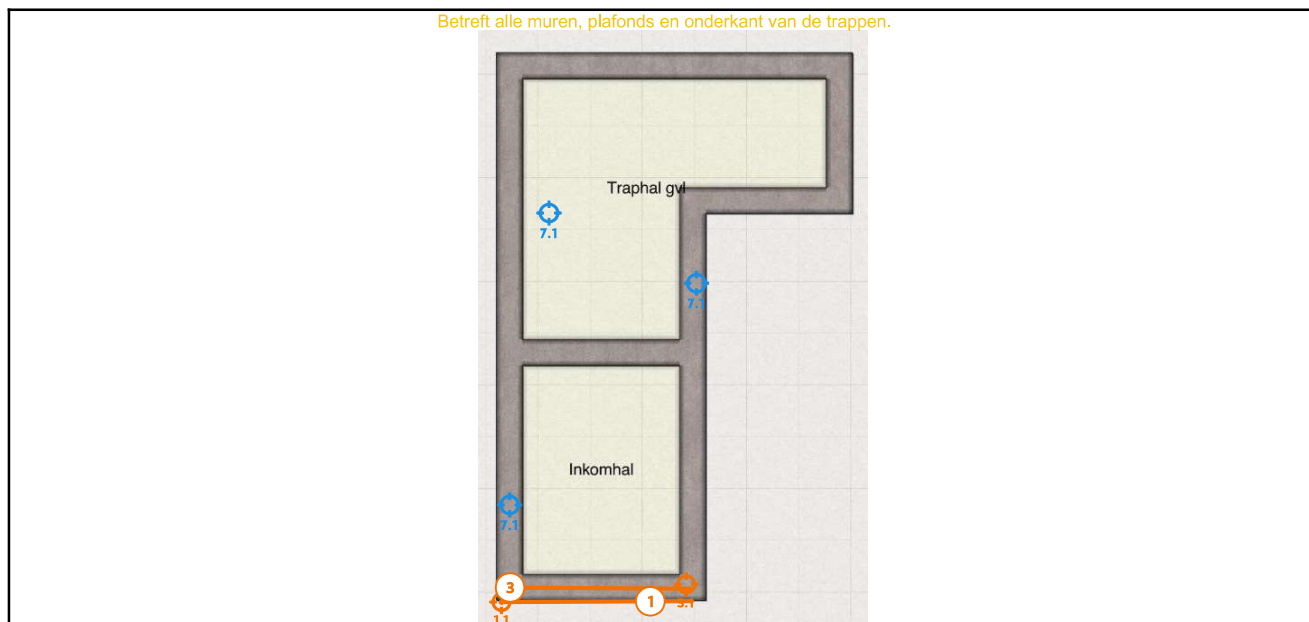
Plan 1.1: Kelder



Legende van plan 1.1: Kelder

Beschrijving	Type	Actie
2. Bakeliet schakelaars/stopcontacten	Asbestmateriaal	Verwijderen

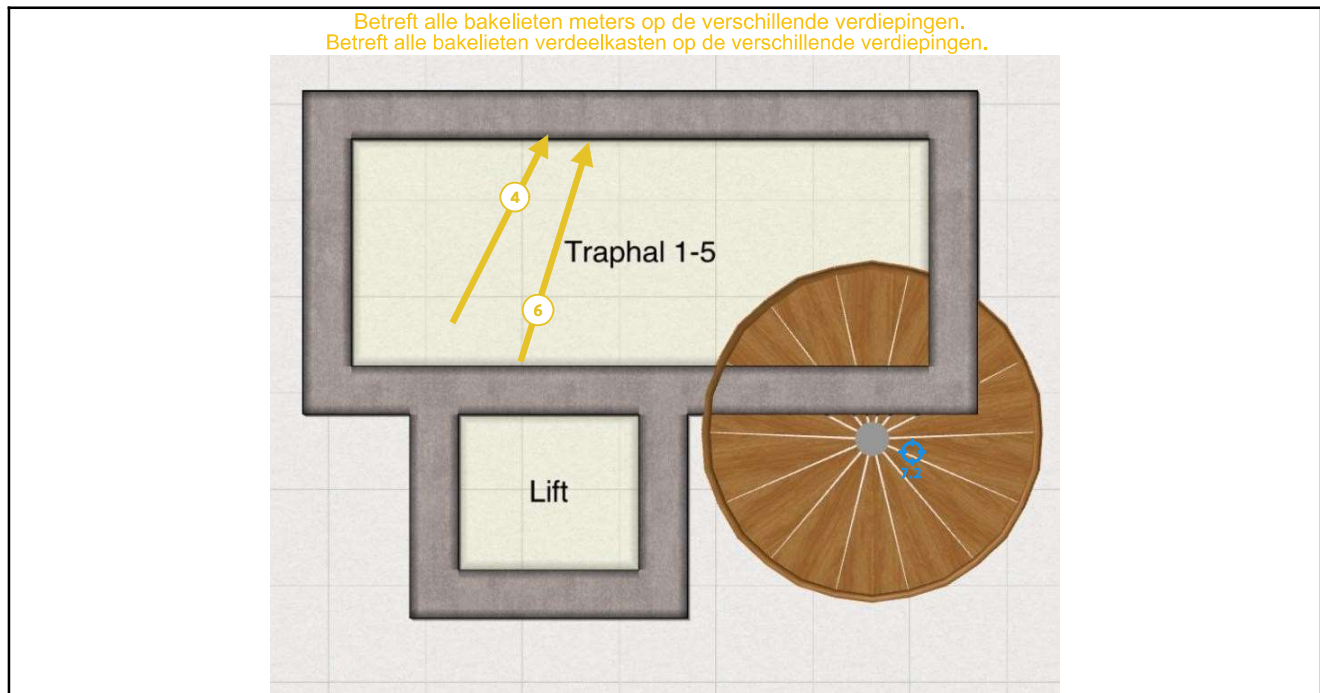
Plan 1.2: Gelijkvloers



Legende van plan 1.2: Gelijkvloers

Beschrijving	Type	Actie
1. Mastiek tussen profiel en gevel	Asbestmateriaal	Verwijderen
1.1 Code: MM04	Puntmonster	-
3. Mastiek tussen profiel en glas	Asbestmateriaal	Verwijderen
3.1 Code: MM05	Puntmonster	-
7. Pleisterwerk traphal (gemene delen)	Geen asbest	-
7.1 Code: MM01	Mengmonster	-

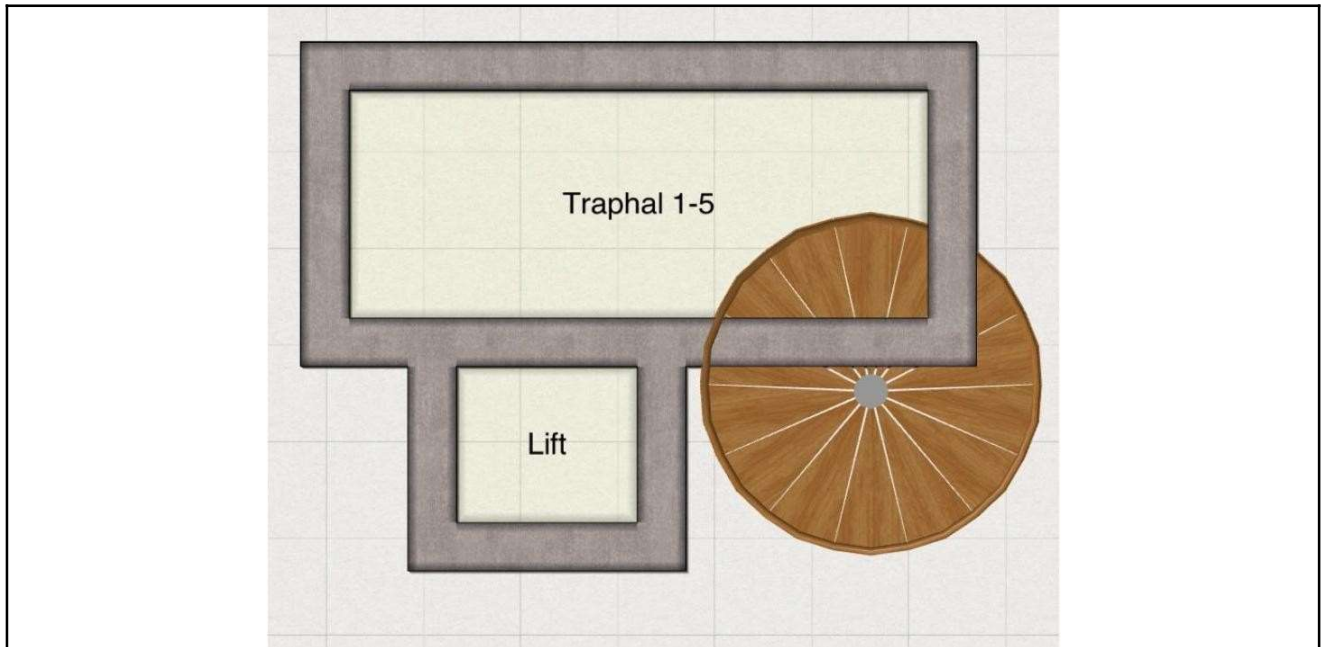
Plan 1.3: Verdieping 1



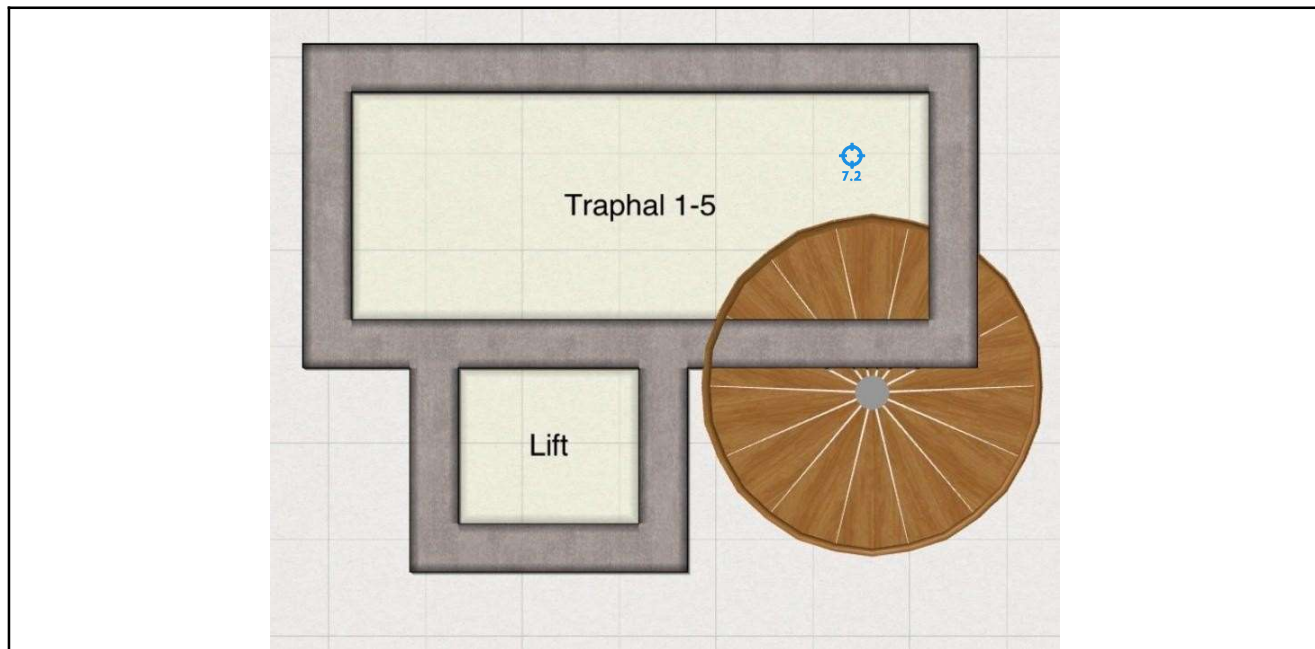
Legende van plan 1.3: Verdieping 1

Beschrijving	Type	Actie
4. Bakeliet verdeelkast	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
6. Elektrische meter	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren
7. Pleisterwerk traphal (gemene delen)	Geen asbest	-
7.2 Code: MM02	Mengmonster	-

Plan 1.4: Verdieping 2



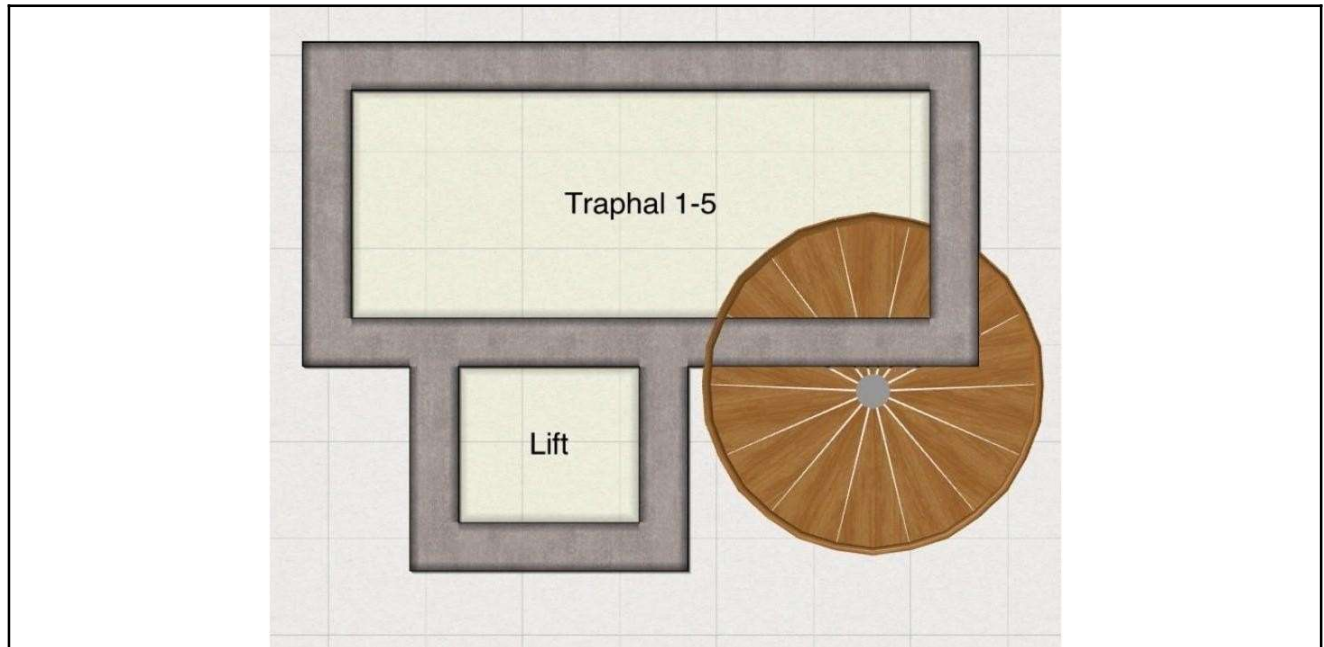
Plan 1.5: Verdieping 3



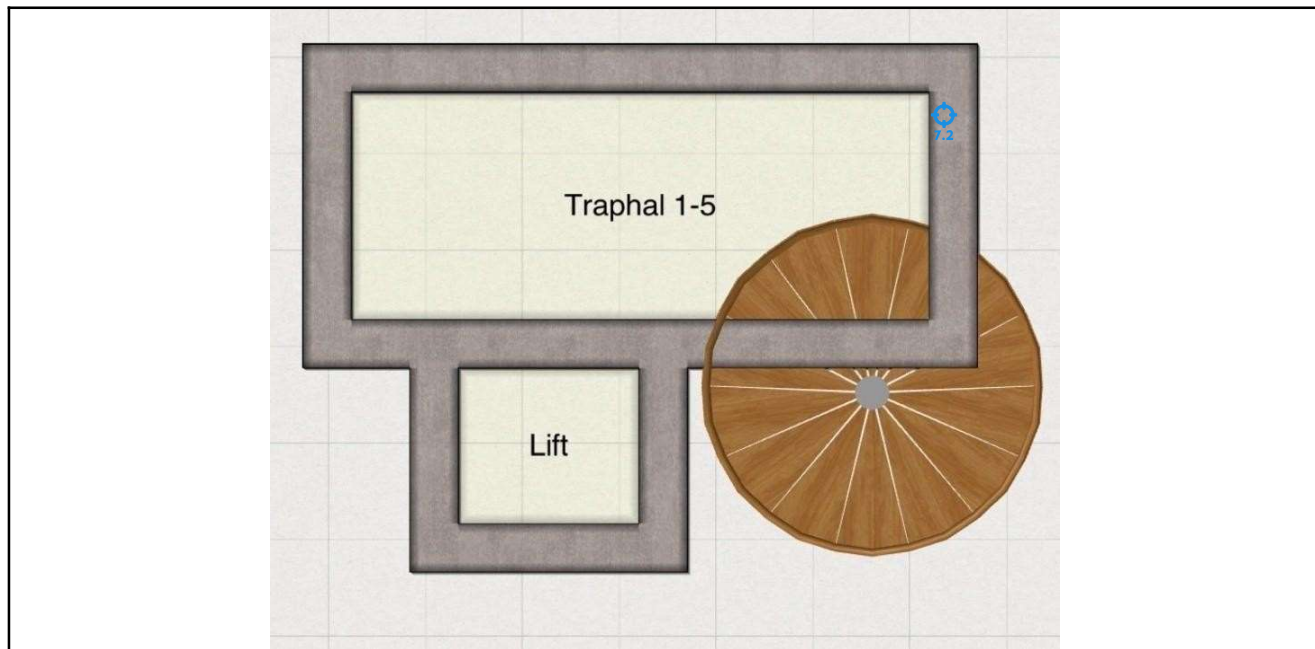
Legende van plan 1.5: Verdieping 3

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk traphal (gemene delen)	Geen asbest	-
7.2 Code: MM02	Mengmonster	-

Plan 1.6: Verdieping 4



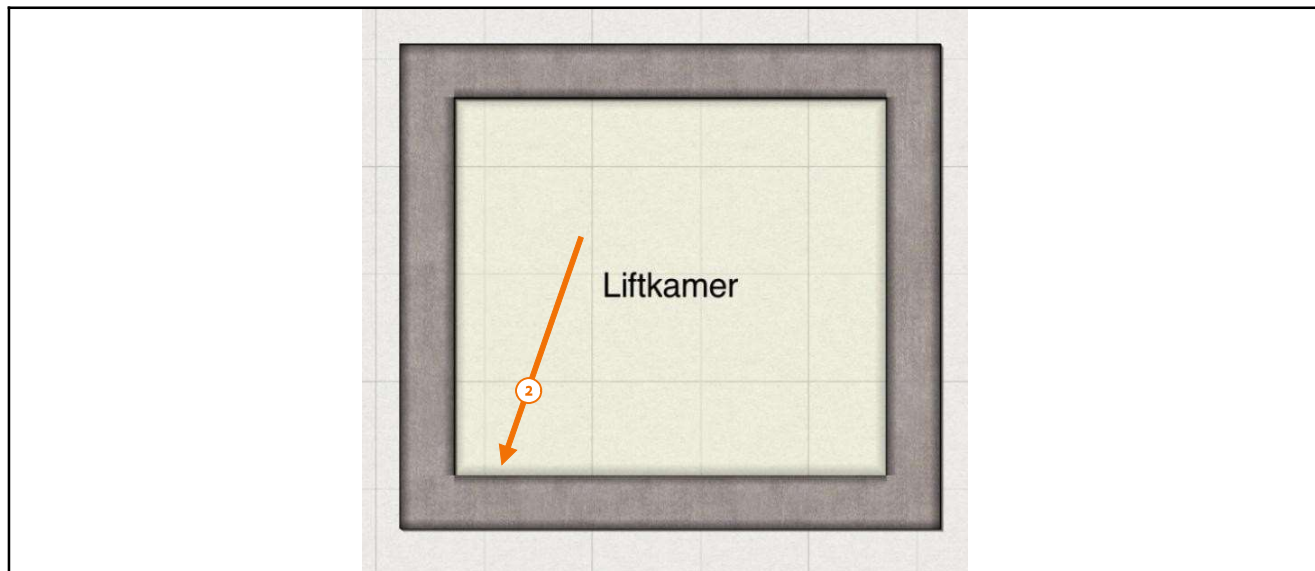
Plan 1.7: Verdieping 5



Legende van plan 1.7: Verdieping 5

Beschrijving	Type	Actie
7. Pleisterwerk traphal (gemene delen)	Geen asbest	-
7.2 Code: MM02	Mengmonster	-

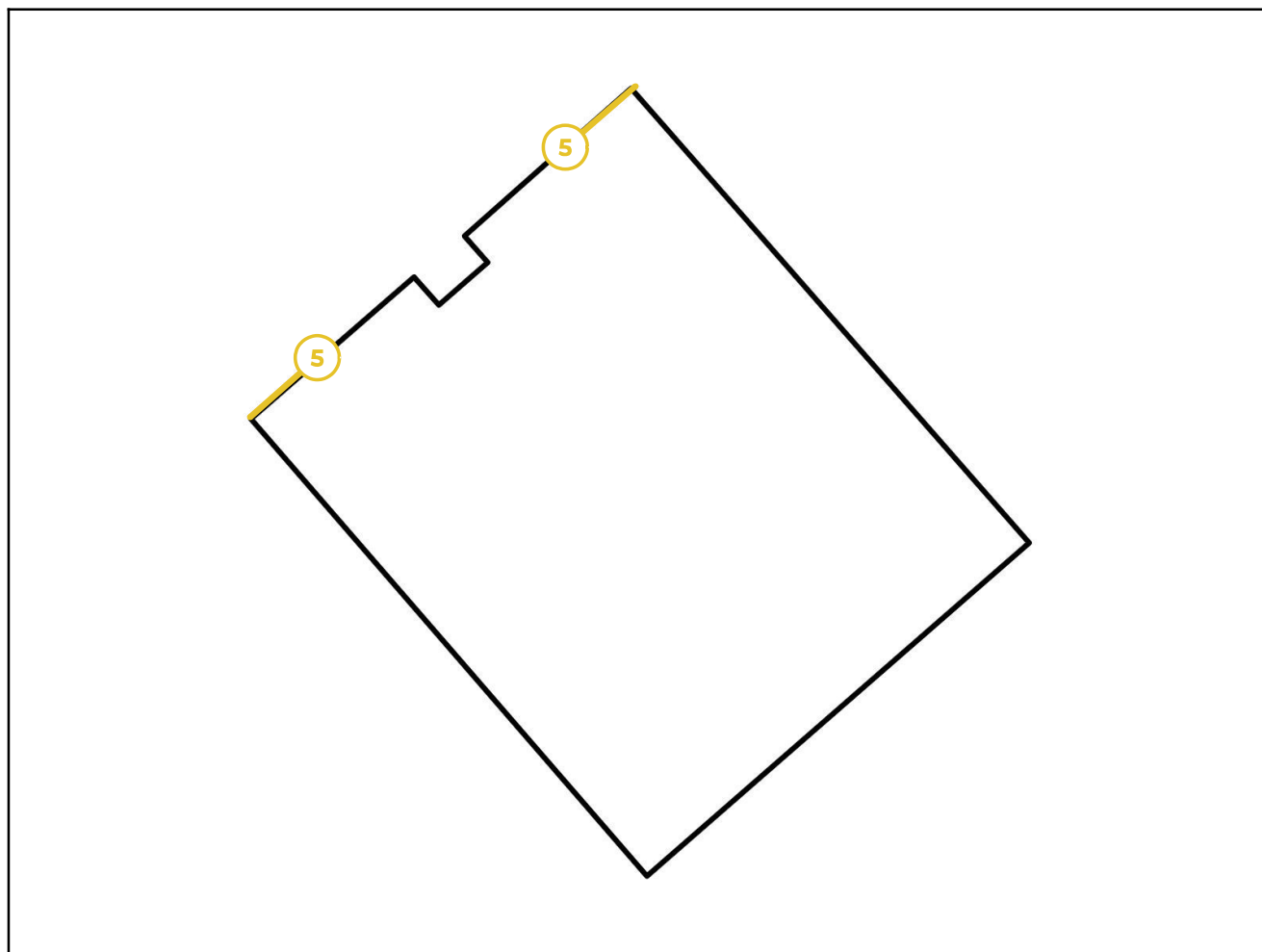
Plan 1.8: Liftkamer



Legende van plan 1.8: Liftkamer

Beschrijving	Type	Actie
2. Bakeliet schakelaars/stopcontacten	Asbestmateriaal	Verwijderen

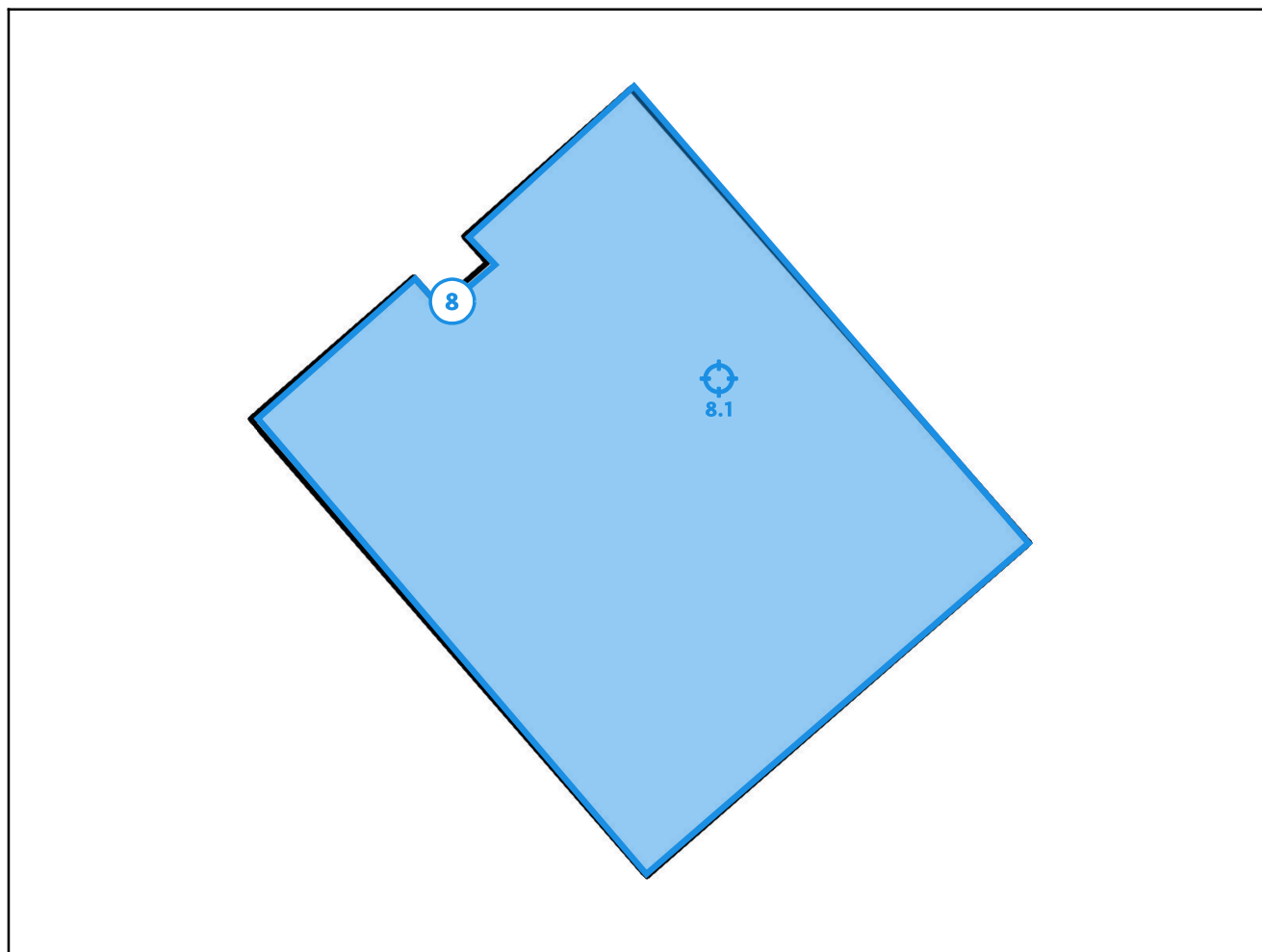
Plan 1.9: Gevels



Legende van plan 1.9: Gevels

Beschrijving	Type	Actie
5. Glasal vensterpaneel	Asbestmateriaal	Zorgvuldig beheren

Plan 1.10: Dak



Legende van plan 1.10: Dak

Beschrijving	Type	Actie
8. Roofing	Geen asbest	-
8.1 Code: MM03	Puntmonster	-

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.

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 asbestinventarisattest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers

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

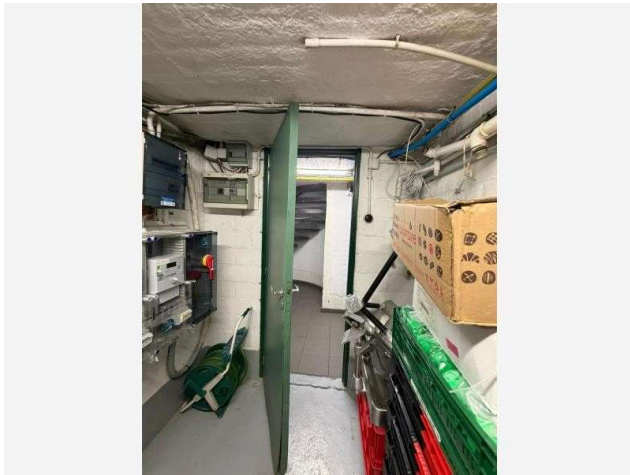
Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Alleen chrysotiel aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels vrij aan de buitenlucht, maar geen contact met binnenlucht
Toestand van het materiaal	Zwaar beschadigd, zwaar verweerd

Monstername

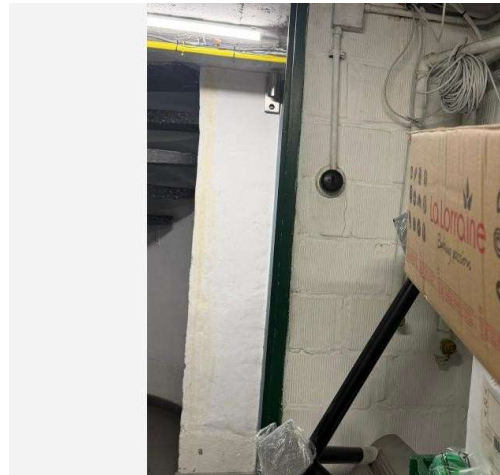
#	Type	Referentie	Resultaat
1.1	Puntmonster	MM04	Chrysotiel

Technische gegevens

Beschrijving	Mastiek tussen profiel en gevel
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)	<ul style="list-style-type: none">• 2,00 kg - 2 stuks
Totaal gewicht	4,00 kg
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none">• Verlijmd, ingegoten, versmeerd
Identificatiemethode	Een monsternamen 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.



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 asbestinventarisattest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.1: Kelder
- Plan 1.8: Liftkamer

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

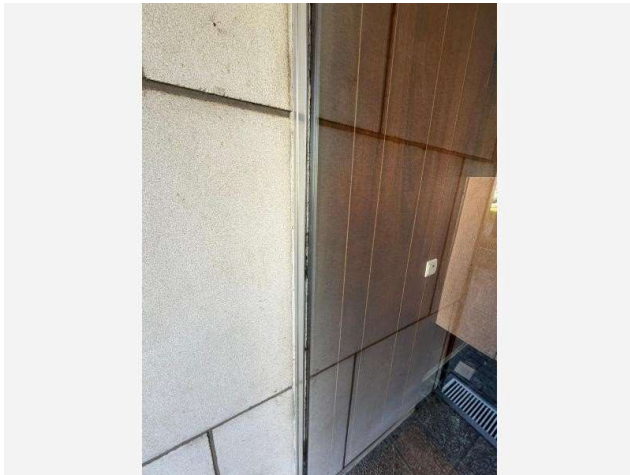
Eindbeoordeling materiaalarisico	Verhoogd materiaalarisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave
----------------------------------	---

Berekening materiaalrisico

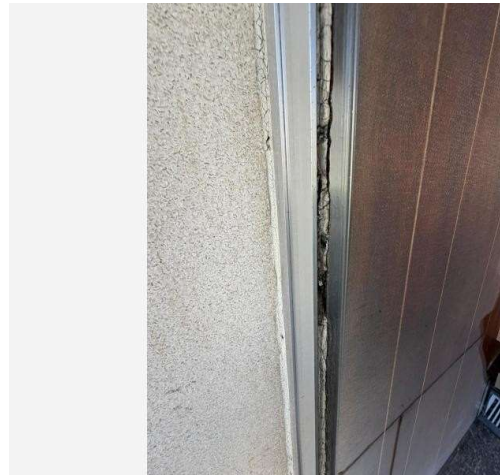
Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels vrij aan de binnenlucht, maar geen contact met binnenluchtstromen
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intacte calciumsilicaatplaat of materiaal met categorie 3-gebondenheid

Technische gegevens

Beschrijving	Bakeliet schakelaars/stopcontacten
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)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,10 m² - 1,00 cm - 4 stuks
Totaal volume	0,004 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none"> • Geschroefd
Identificatiemethode	<p>De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als asbestverdacht en dus asbesthoudend, en dit zonder monstername.</p> <p>Motivatie: De monstername brengt andere schade aan dan schade die inherent is aan de monstername.</p>
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?

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 asbestinventarisattest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers

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)	Alleen chrysotiel aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels vrij aan de buitenlucht, maar geen contact met binnenlucht
Toestand van het materiaal	Matig beschadigd, matig verweerd

Monstername

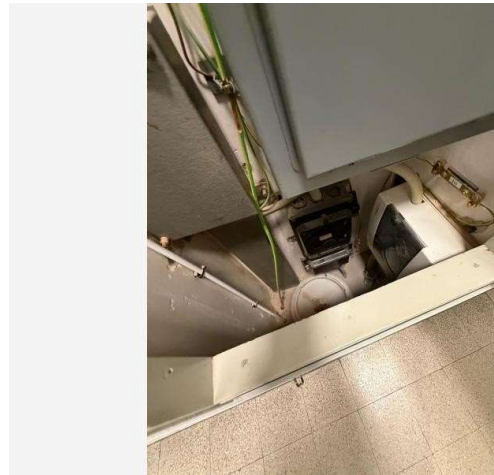
#	Type	Referentie	Resultaat
3.1	Puntmonster	MM05	Chrysotiel

Technische gegevens

Beschrijving	Mastiek tussen profiel en glas
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Wandopening verticaal (raam, deur, ...)
Asbestmateriaal	In-situ afwerkingslagen - Pasta, stopverf, voegsel, stopsel, vulsel, mastiek, katten, ...
Bindmiddel van asbestmateriaal	Katten, mastiek, pasta
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (gewicht - aantal)	<ul style="list-style-type: none">• 2,00 kg - 2 stuks
Totaal gewicht	4,00 kg
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none">• Verlijmd, ingegoten, versmeerd
Identificatiemethode	Een monsternamen door de asbestdeskundige met laboanalyse door een asbestlabo.
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?

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 asbestinventarisattest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: Verdieping 1

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 materiaalrisico

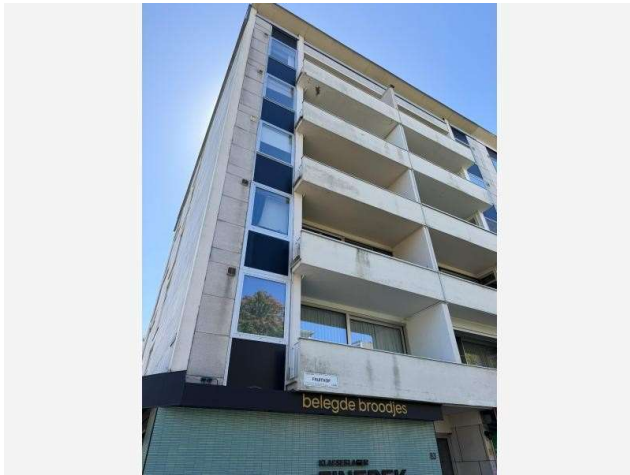
Laag materiaalrisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave

Berekening materiaalrisico

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

Technische gegevens

Beschrijving	Bakeliet verdeelkast
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)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,10 m² - 1,00 cm - 10 stuks
Totaal volume	0,01 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none"> • Geschroefd
Identificatiemethode	<p>De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als asbestverdacht en dus asbesthoudend, en dit zonder monstername.</p> <p>Motivatie: De monstername brengt andere schade aan dan schade die inherent is aan de monstername.</p>
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
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 asbestinventarisattest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.9: Gevels

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 materiaalarisico

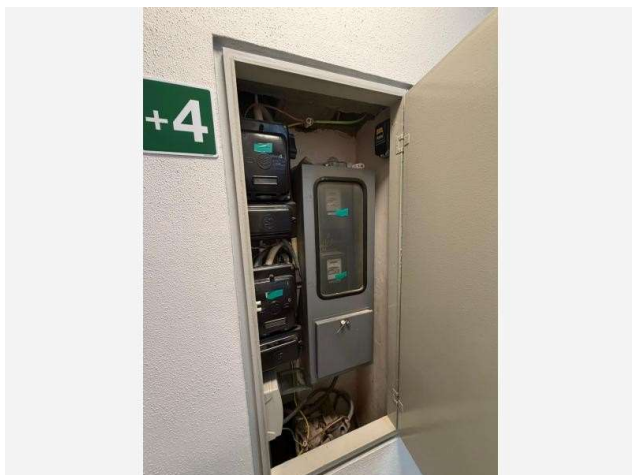
Laag materiaalarisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave

Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Niet-stootvaste afscherming
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intacte calciumsilicaatplaat of materiaal met categorie 3-gebondenheid

Technische gegevens

Beschrijving	Glasal vensterpaneel
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Wandopening verticaal (raam, deur, ...)
Asbestmateriaal	Plaat, paneel, tablet - Geëmailleerd, type Glasal
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	<ul style="list-style-type: none"> • 1,00 m² - 1,00 cm - 12 stuks
Totaal volume	0,12 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none"> • Geklemd • Verlijmd, ingegoten, versmeerd
Identificatiemethode	<p>De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als asbestverdacht en dus asbesthoudend, en dit zonder monstername.</p> <p>Motivatie: De monstername brengt andere schade aan dan schade die inherent is aan de monstername.</p>
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 asbestinventarisattest en www.asbestinfo.be.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.3: Verdieping 1

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 materiaalrisico

Laag materiaalrisico en/of verlaagde kans op vezelvrijgave

Berekening materiaalrisico

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

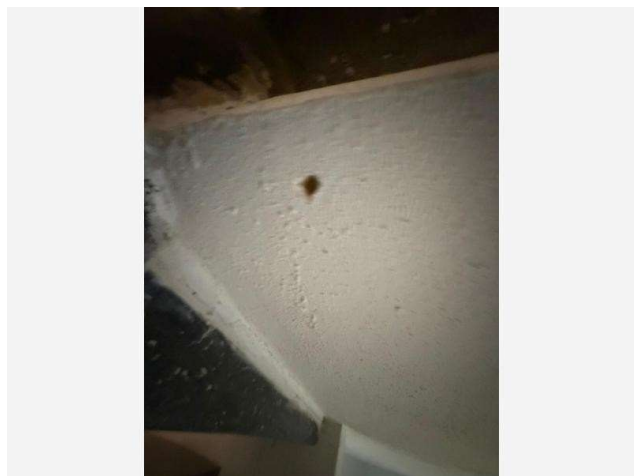
Technische gegevens

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)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,20 m² - 1,00 cm - 10 stuks
Totaal volume	0,02 m ³
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	<ul style="list-style-type: none"> • Geklemd • Geschroefd
Identificatiemethode	<p>De asbestdeskundige beoordeelt het materiaal als asbestverdacht en dus asbesthoudend, en dit zonder monstername.</p> <p>Motivatie: De materialen behoren niet toe aan de eigenaar voor wie de asbestdeskundige de asbestinventaris uitvoert.</p>
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	De hoeveelheid is een zo nauwkeurig mogelijke opmeting. Hieraan kunnen evenwel geen rechten worden ontleend.

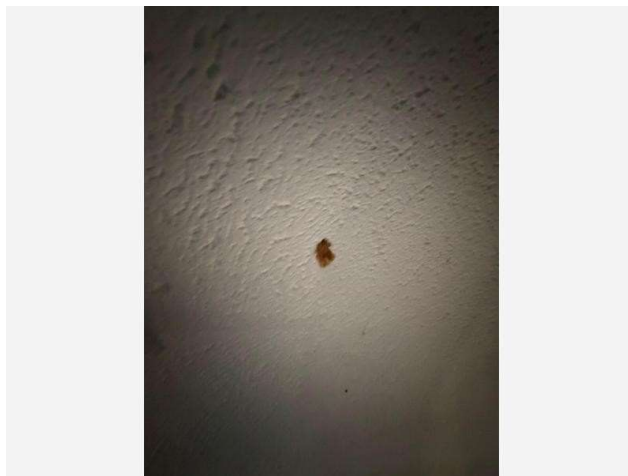
Geen asbest

Fiche 7: Pleisterwerk traphal (gemene delen)

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgende plannen

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.2: Gelijkvloers
- Plan 1.3: Verdieping 1
- Plan 1.5: Verdieping 3
- Plan 1.7: Verdieping 5

Detailinformatie

Monstername

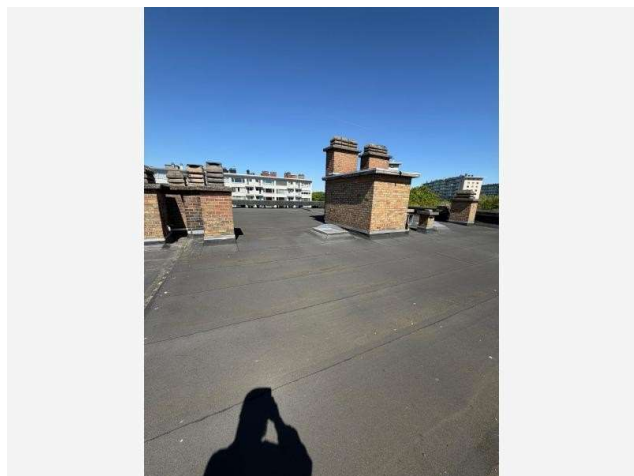
#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	MM01	Geen asbest
7.2	Mengmonster	MM02	Geen asbest

Technische gegevens

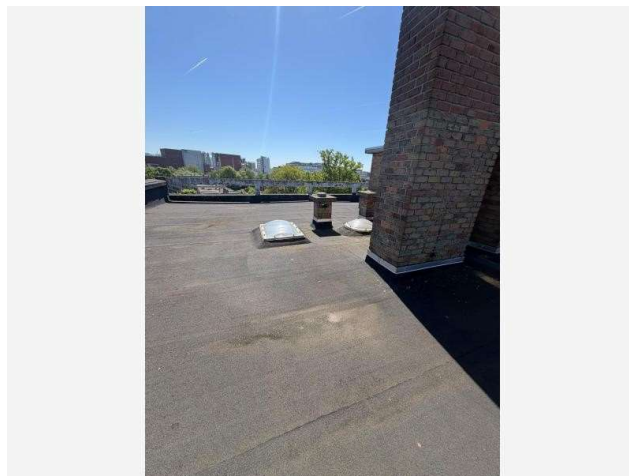
Beschrijving	Pleisterwerk traphal (gemene delen)
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 650,00 m ² - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	6,50 m ³
Identificatiemethode	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: in een traphal aan de wanden, plafonds en onderzijde van de trap (waar van toepassing).

Fiche 8: Roofing

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: Hoofdgebouw

- Plan 1.10: Dak

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
8.1	Puntmonster	MM03	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Roofing
Omgeving	Buiten
Primaire drager	Plat dak
Bindmiddel van materiaal	Bitumen (roofing, teer, asfalt)
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (oppervlakte - aantal)	• 200,00 m ² - 1 stuk
Totale oppervlakte	200,00 m ²
Identificatiemethode	Een monstername door de asbestdeskundige met laboanalyse door een asbestlabo.
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Staalname tot op de eventuele onderliggende lagen is niet mogelijk zonder uitbreiding naar een destructief onderzoek.

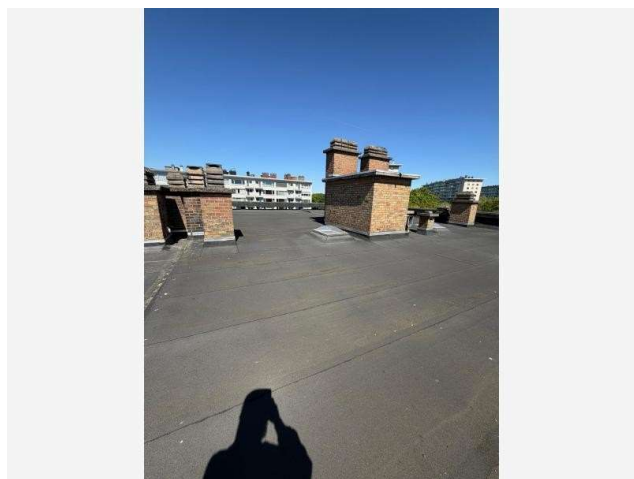
Overige ruimtes en materialen

Overige niet-asbestverdachte ruimtes en materialen

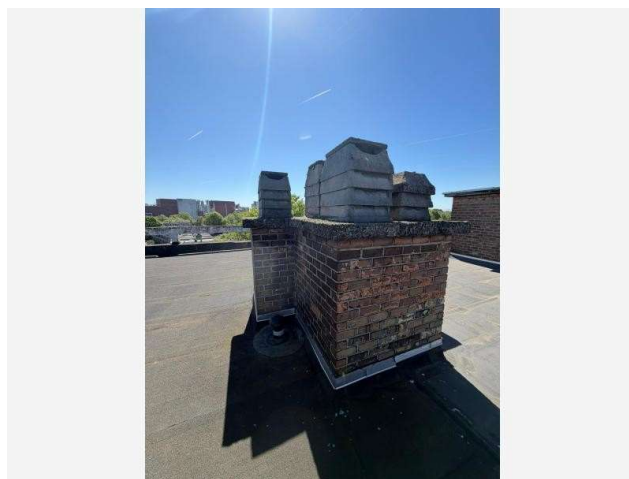
De asbestdeskundige moet tijdens de inspectie bepaalde ruimtes en materialen die vaak asbest bevatten altijd controleren. Hieronder vindt u een opsomming van de aangetroffen niet-asbestverdachte ruimtes en materialen.

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 9: Schouw/rookgaskanaal (niet verdacht)	Er zijn geen waarneembare asbestverdachte materialen langs de buitenkant van de schouw. Mogelijks lopen er langs de binnenzijde verdachte materialen in het rookgaskanaal. Verder onderzoek vereist bij renovatie- of sloopwerken.	-
Fiche 10: CV-ketel (niet verdacht)	De CV-ketel (dichtingen, isolerend materiaal) is niet asbestverdacht.	-
Fiche 11: Liftschacht (niet verdacht)	Liftschachten werden onderzocht. Er bevinden zich hier geen verdachte materialen.	-
Fiche 12: Leidingisolatie (niet verdacht)	De leidingisolatie is niet-asbestverdacht.	-

Fiche 9: Schouw/rookgaskanaal (niet verdacht)

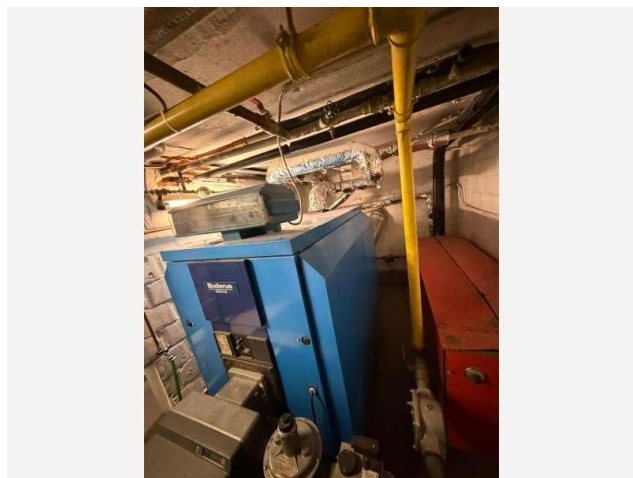


Situeringfoto

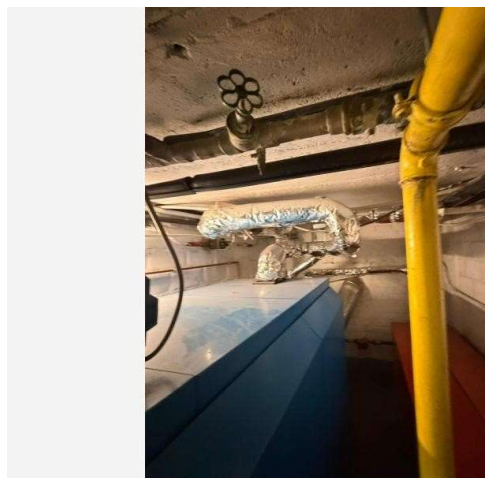


Detailfoto

Fiche 10: CV-ketel (niet verdacht)

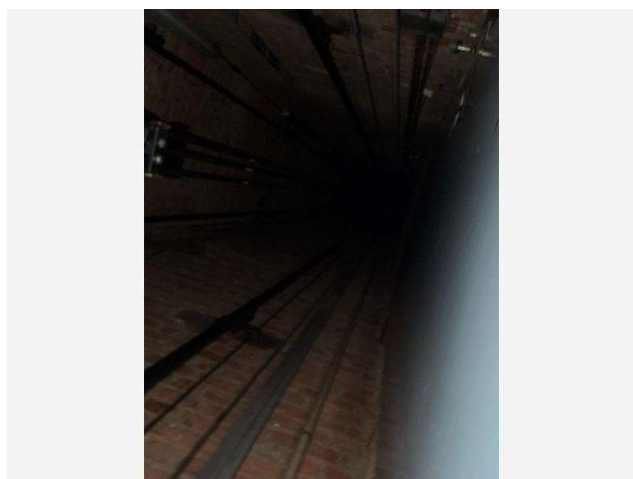


Situeringfoto

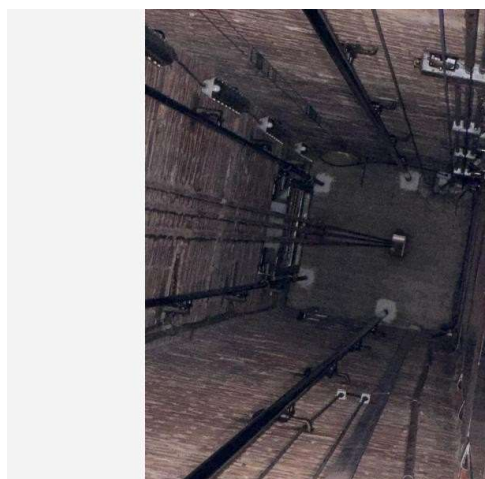


Detailfoto

Fiche 11: Liftschacht (niet verdacht)

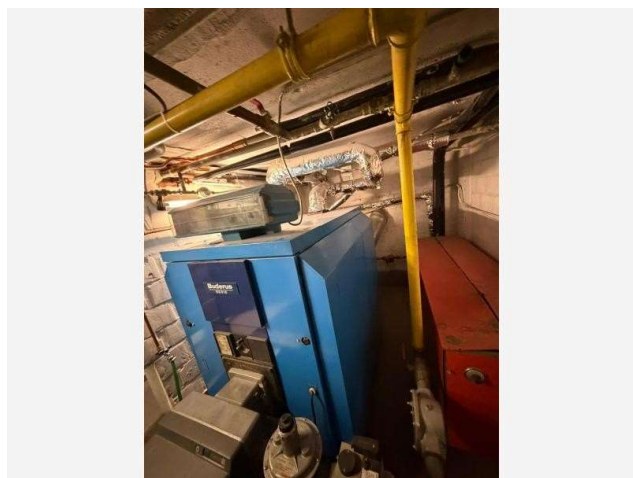


Situeringfoto

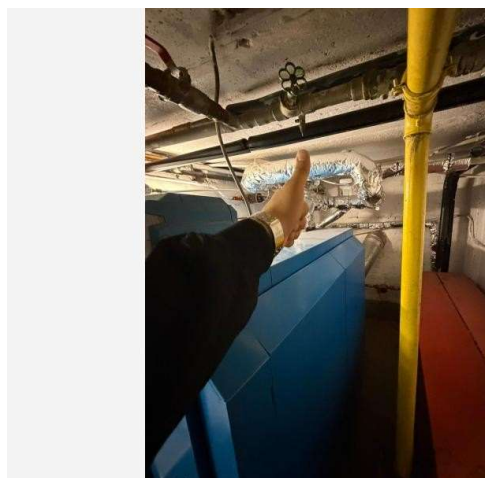


Detailfoto

Fiche 12: Leidingisolatie (niet verdacht)



Situeringfoto



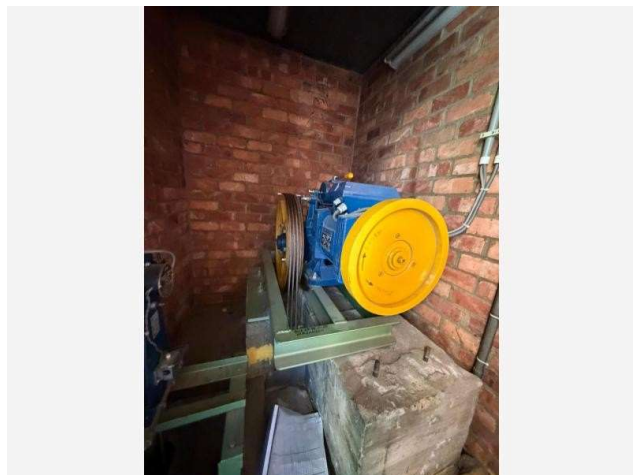
Detailfoto

Overige niet waarneembare of vast te stellen ruimtes en materialen

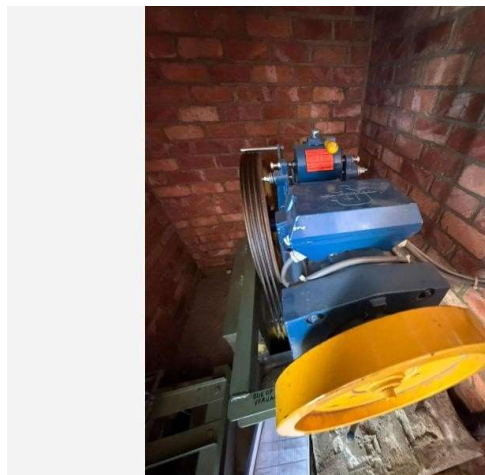
De asbestdeskundige controleert tijdens het onderzoek altijd bepaalde ruimtes en materialen die vaak asbest bevatten. Volgende onderdelen kon de asbestdeskundige echter niet onderzoeken. Het is dus mogelijk dat hier asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

Beschrijving	Notitie	Terug te vinden op plannen
Fiche 13: Liftkamer	Mogelijks verdachte materialen aanwezig in de liftkamer.	-

Fiche 13: Liftkamer



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 14: 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 verwaaien of verdunnen. In binnenruimtes is dit niet het geval en kunnen de concentraties hoog oplopen. Dit verhoogt het risico op het inademen van asbestvezels.

Voor materialen uit categorie 1 of 2 moet u maatregelen nemen om een asbestveilige toestand te verkrijgen: (dringend) wegnemen of een (dringende) maatregel nemen om het risico naar (zeer) laag te brengen. Voor materialen uit categorie 3 en 4 is dit niet nodig. U beheert ze zorgvuldig 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 hemelwaterafvoerkanaal 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 “onbepakt (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 (onbepakte) 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	<p>Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid.</p> <p>Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een laboanalyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.</p>
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	<p>Zorgvuldig of veilig beheer betekent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden; • een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico (risicobeheersmaatregel) en behouden.

Eenvoudige handelingen	<p>Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd.</p> <p>Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico's op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen. Bijvoorbeeld voor asbestcement leien of golfplaten.</p>
Hermetische zone	<p>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.</p>
Couveusezak	<p>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.</p>
Erkend asbestverwijderaar	<p>Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via “eenvoudige handelingen” maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van “hermetische zone” of “couveusezak”.</p>
Roerend goed	<p>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.</p>

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "**Fruithoflaan 83**", gelegen te **Fruithoflaan 83, 2600 Berchem** met KBO nummer **832421732**.

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 wetswijzigingen, 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 bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden niet te bevuilden. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

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 12 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

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 kantoornummer 03/239.04.09.

3.4 GEBRUIK VAN DE (GEMEENSCHAPPELIJKE) TUIN

De bewoners van de privatieve kavels met het genot van een tuin dienen te voorkomen dat het uitzicht van de privatieve tuinen t.o.v. de gemeenschappelijke tuin, door persoonlijke ingrepen, geschaad wordt.

3.5 NAAMPLAATJES

De bewoners dienen zich op korte termijn (binnen de maand na start van de bewoning) reglementair in orde stellen met de vermelding van naam en appartement nummer en dit op brievenbus en bellenbord, volgens de norm en standaardafmetingen die te bekomen zijn bij de syndicus via solutions@solvio.be. Het uniform uitzicht dient ten allen tijde bewaard te worden. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de nodige naamplaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

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 aangebracht worden en onmiddellijk na de voltooiing van de verhuur of verkoop verwijderd worden.

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.

Het is ten strengste verboden in de garage (privatieve en gemeenschappelijke delen):

- Handel te drijven
- Wagens of ander voertuigen te onderhouden of te herstellen
- Kinderen te laten spelen
- Te roken
- Benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen
- Te parkeren in de in- of uitrij of op de plaatsen voorzien om te manoeuvreren
- De garagelokalen te bevuilden

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.

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.

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 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 en verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding heeft tot dure herstellingswerken van lange duur.

3.10 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval moet door de bewoners zelf op straat worden geplaatst ten vroegste de avond voor de ophaling, rekening houdend met de afvalophalingskalender en de regels van de stad of de gemeente of – in geval er sorteerstraatjes zijn geïnstalleerd door de stad of gemeente - in de sorteerstraatjes gesorteerd worden.

Er mag geen huisvuil in de kelders, inkom, garages of voor de garagepoort worden neergelegd. Er mag geen afval gestockeerd worden op de terrassen.

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 buren niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

Tussen 22 uur en 7 uur dient de rust absoluut gerespecteerd te worden.

Op zon- en feestdagen mogen geen renovatiewerken uitgevoerd worden in de appartementen die de rust verstoren.

3.12 HUISDIEREN

Huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

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

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.

5 VERHUIZINGEN

De syndicus 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. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal of via de lift van het gebouw verhuisd mag worden.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen 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, 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.

6 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 bevloering, 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.

7 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.

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

8.1 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 waar de oorzaak zich bevindt.

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.

8.2 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.

8.3 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.

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.

8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

Het is aan de eigenaar om desgevallend verhaal uit te oefenen op zijn huurder wanneer diens aansprakelijkheid betrokken is.

9 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 EURO worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO ter dekking van de kosten van de aangetekende zending en bijkomende administratie. Deze kost 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 door een minimale administratieve kost van 150,00 EURO worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening als vergoeding voor de opvolging van het dossier voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME conform het syndicuscontract, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 15/03/2022.....

1. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, 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 privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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 **16/03-31/03** 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 BIJENROEPING 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 bureauleiden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste 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 volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

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 volstrekte 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 n.v.t.**

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 € n.v.t.;
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 rekeningsstelsel.

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 school 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.

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.i.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 ABEX index 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:

$$\frac{\text{basisvergoeding} \times \text{nieuwe index maand december}}{\text{basisindex van maand ingang contract}}$$