FIDIMCO
BEHEER

Coprimmo Vastgoedmakelaar
Fruithoflaan 1A
2600 Berchem

VME “Elisabethlaan 2-4”
KBO-nummer: 0850 504 017

Antwerpen, 2 november 2026

Uw referentie: VK Stephanie Loopmans (8E)

Geachte,

Naar aanleiding van uw aanvraag van 28 oktober 2026 betreffende de aankondiging van verkoop van bovenvermeld(e) kavel(s) kunnen wij u volgende informatie verstrekken:

Artikel 3.94 § 1

1° Er is een waarborgfonds aanwezig. Het bedraagt 63,65 euro.

- Het aandeel in het reservekapitaal bedraagt 2.571,80 euro.
- Maandelijkse provisies voor het werkkapitaal bedragen 316,00 euro.

2° De overdrager heeft momenteel geen achterstal. Er volgt nog een eindafrekening per einde boekjaar.

Voor het opzoeken van gegevens in verband met dit schrijven rekenen wij 175,00 euro aan. Gelieve dit bedrag te storten op het rekeningnummer van de Vereniging Van Mede-eigenaars: **BE83 4118 0484 9115**, met vermelding "Administratiekosten notarisbrief + naam van de overdrager".

3° Er is een lopende oproep tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal waartoe de Algemene Vergadering heeft besloten. Het aandeel van bovenvermelde kavel(s) is 101,25 euro. Dit bedrag is maandelijks te betalen op volgend rekeningnummer: **BE92 4118 0484 9923**.

4° Er zijn hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom. Meer specifiek:

VME/Lau SY

Achterstal mede-eigenaar. Op 28/08/2026 werd het dossier overgemaakt aan de raadsman van de VME voor een openstaand saldo van 818,66 euro, aangezien noch reactie noch betaling bekomen werd, werd inmiddels opdracht gegeven om over te gaan tot dagvaarding.

Huidig openstaand saldo bedraagt 1.474,66 euro.

5° De notulen van de Statutaire en eventueel Buitengewone Algemene Vergaderingen van de laatste 3 jaren vindt u in bijlage. Alsook de periodieke afrekening(en) van de lasten van de laatste 2 jaar.

6° Een afschrift van de recentste balans die door de Algemene Vergadering van Mede-eigenaars werd goedgekeurd vindt u in bijlage.

U kunt volgende documenten terugvinden in bijlage:
- Reglement van Inwendige orde
- EPC-attest gemene delen
- Asbestattest
- Huishoudelijk reglement

FIDIMCO
BEHEER

Coprimmo Vastgoedmakelaar
Fruithoflaan 1A
2600 Berchem

Bijkomende inlichtingen:

- Statussen:
  - CV: er werd een nieuw drukvat geplaatst.
  - Lift: er is een audit gebeurd door escudo. Volgens de onderhoudsfirma zijn de liften in orde, behalve de deuren zijn aan vervanging toe. Hiervoor werd reeds een offerte opgevraagd.
  - Dak: er zal een punctie worden uitgevoerd om te bepalen wat de actuele isolatie is.
  - Gevels en terrassen: deze moeten nog worden aangepakt. De VME wil eerst een dagparkingrenovatie uitvoeren, hiervoor zal een BAV georganiseerd worden.

We stelden dit antwoord met zorg samen. Desondanks formuleren wij aangaande de inhoud en de volledigheid het nodige voorbehoud. Het gebouwdossier kan steeds worden ingekeken, na afspraak.

Gelieve ons in toepassing van artikel 3.94 §3 ons volgende inlichtingen te bezorgen:

- De dag waarop de akte wordt verleden;
- De volledige identiteit van de koper(s);
- Het huidige en, in voorkomend geval, het toekomstige adres van de koper(s) en verkoper(s);
- In geval van gedeelde eigendom, de identiteit en het adres van de lasthebber met vermelding van hoedanigheid
- Eventuele afspraken omtrent kostenverdeling tussen de overdrager en koper(s)

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest en in afwachting van uw berichten verblijven wij, met vriendelijke groeten,

Erland Pison
Gebouwbeheerder van VME “Elisabethlaan 2-4”
KBO-nummer: 0850 504 017

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 132 - Elisabethlaan 2-4

Elisabethlaan 2-4, 2600 Berchem (Antwerpen)

0850504017

PROCES-VERBAAL VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN

DONDERDAG 19 MAART 2026 om 18:00 uur

Locatie vergadering: Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9 te 2600 Berchem.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
A93	Actaquant BV	**5**
1C	Askar	**171**
5H	BOSSAERT	**63**
A40-41, 7C	BRIES	**177**
5G, A15	Coenegracht	**149**
2E	Dal Bosco	**135**
DEEL 2	Debruyne Frederik BV	**115**
5E	Deckers	**135**
2I	Driesen-Gielen	**74**
A11, 3C	Faraj-Al-Lami	**175**
4G, 7B, A12	Florence Laruelle NV	**254**
4F	G.M.&W VOF	**171**
2A, A24-25	Hanegreefs	**178**
5D, A34-35	HEREMANS	**141**
6I	HOORNAERT	**74**
3D	Jacobs	**135**
A32-33, 5A	Janssens	**178**
1D, A30-31	Kees	**141**
2G	Lambrechts	**145**
5B	Li	**104**
A20-21, 6G, 6H	LOOTS	**214**
4B	Malfait	**104**
2C, A44-45	Peersman-Steurs	**177**
A38-39, 8G	Philipsen	**151**
7D	Rodeanu	**135**
3G	Roegiers	**145**
A5, A6, 6F	Roobrouck	**179**
2D	SLASCHEVA	**135**
1A	Van Daele	**172**
1I	VAN ESSER	**74**
A3, 8C	VAN GENEGEN	**176**
2B	Van Godtsenhoven	**104**
7I	Van Goethem	**74**
8D	Van Kerckhoven	**135**
4C, A1	Verreet	**176**
Totaal aanwezig		**4871**

Vertegenwoordigd

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar (vertegenwoordiger)	Quotiteiten
6C, A14	CLAESSENS (Vlaemick-Van Daele Danielle)	**175**
A9, 7F, A36-37	Clottens (Mandus Heremans)	**182**
7A, A18-19	GEERTS MAGDALENA (Jan Hanegreefs)	**178**
1F, A42-43	Gharakeshishyan-Matevosian (Dhr. Philipsen)	**177**
A26-27, 6A	JACOBS (Dhr. Daan Roobrouck)	**178**
3B	JOOSEN (Dhr. Mestdayh)	**104**
6B	Keclan BV (Dhr. Malfait)	**104**
A46-47	Poppe (Cecile Hoskens)	**6**
A85, 4A	Rommelaere-Claeys (Jan Hanegreefs)	**177**
3H, 3I, A10	Tomruk (Steven De Landtsheer)	**141**
8B	Van Den Heuvel (Daan Roobrouck)	**104**
8I	Van Genechten (Barbara Hoornaert)	**74**
2F	VAN NES (Jan Hanegreefs)	**171**
A90, 5F	Vermeiren (Dhr. Heremans)	**176**
4I, A16	Vyta Insurance BV (Smekens Etienne)	**78**
3A	Walkenhorst (Ilya Mohammad)	**172**
6D	Zhukavets-Baurova (Daan Robrouck)	**135**
Totaal vertegenwoordigd		**2332**

Totaal aanwezige aandelen	**7203 van de 10000**
Totaal aanwezige eigenaren	**52 van de 81**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 3.87, §5 (B.W.).

1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, Alexandra Michichiuc, handelend onder de naam van haar bestuurder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Uit de getekende aanwezigheidslijst, waarvan het origineel bewaard blijft, blijkt dat wij rechtsgeldig kunnen vergaderen over de punten op de dagorde van deze Vergadering aangezien er 52 van de 81 eigenaren en 7.203 van de 10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

2. Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en eventueel aanstelling stemopnemer.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar.
Om het bureau te vervolledigen hebben we ook nog een stemopnemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: Actaquant BV (vertegenwoordigd door dhr. Steven De Landtsheer)
Secretaris: Fidimco Beheer
Stemopnemer: Fidimco Beheer

De Algemene Vergadering kiest ervoor om de stemming van de agendapunten van deze vergadering met via stembrieven te organiseren.

Stemden 'voor' met 5760/7026 stemmen
Stemden 'tegen' met 1266/7026 stemmen
VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 177/7203
Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6)
Beslissing goedgekeurd met 82% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

3. Toelichting commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, Daan Roobrouck, brengt verslag uit over de uitgevoerde controle werkzaamheden. Alle opmerkingen en vragen werden waar nodig beantwoord door de syndicus.

De commissaris van de rekeningen adviseert de voorgelegde cijfers goed te keuren.

4. Kwijting van de rekeningcommissaris

De Vergadering wordt verzocht kwijting te verlenen aan de rekeningcommissaris voor de uitgevoerde werkzaamheden.

De stem van de rekeningcommissaris werd op onthouding geplaatst daar hij zelf niet mag/mogen meestemmen over zijn eigen kwijting. (Art 3.87 §9)

Stemden 'voor' met 4606/6535 stemmen
Stemden 'tegen' met 1929/6535 stemmen
Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171)
Hebben zich 'onthouden' met 668/7203
BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Dal Bosco (2E - quot. 135), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Beslissing goedgekeurd met 70% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

5. Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanduiden van een commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen:

Er zijn geen kandidaten voorgedragen voor de functie van commissaris van de rekeningen.

Bij gebrek aan kandidaturen zal de controle intern door Fidimco worden uitgevoerd. Nadien zal de afrekening aan alle mede-eigenaars worden bezorgd ter nazicht.

Stemden 'voor' met 4901/6964 stemmen
Stemden 'tegen' met 2063/6964 stemmen

BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 239/7203

Li (5B - quot. 104), Dal Bosco (2E - quot. 135)

Beslissing goedgekeurd met 70% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

6. Toelichting werkzaamheden Fidimco NV en kostenstructuur FIDI

De syndicus meldt dat een nieuw softwareplatform werd ontwikkeld ter vervanging van Dobby. De mede-eigenaars werden hierover geïnformeerd op 21 augustus 2025 en ontvingen op 18 september 2025 een uitnodiging om een account aan te maken.

Voor VME's met 50 tot en met 199 kavels bedraagt de prijs € 2,50 per maand per eigenaar, inclusief btw.

De jaarlijkse licentiekost wordt aangerekend per kalenderjaar. Voor 2025 betrof dit een prorata-aanrekening van 5/12, met name voor de periode van 1 augustus 2025 tot en met 31 december 2025. Deze kost verving de jaarlijkse licentiekost van Dobby/Zeron, die hierdoor wegviel.

Daarnaast viel vanaf 1 augustus 2025 ook een afzonderlijke kostenpost weg voor de aanpassing van de GDPR-gegevens bij wijziging van de coördinaten van eigenaars of huurders.

7. Goedkeuring afrekening en balans per 31/12/2025

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/12/2025 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/01/2025 tot 31/12/2025 bedragen € 281.942,43.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen 02/04/2026 op de rekening van VME Elisabethlaan 2-4 zijnde: BE83 4118 0484 9115.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening en na verlijden van bovenvermelde datum, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Stemden 'voor' met 4888/6714 stemmen

Stemden 'tegen' met 1826/6714 stemmen

VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171)

Hebben zich 'onthouden' met 489/7203

BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Dal Bosco (2E - quot. 135), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 73% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

8. Bespreking en beslissing: Het privatief aanrekenen van postzegels

De syndicus werd verzocht dit punt op de agenda te plaatsen. Overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen dient deze kost in principe door de gemeenschap te worden gedragen.

Er wordt evenwel voorgesteld om deze kost privatief te verdelen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Een ja-stem geldt als akkoord met een privatieve verdeling van de kost.
Een nee-stem geldt als akkoord met het behoud van de verdeling overeenkomstig de wettelijke voorschriften.

Gezien de stemming zal de huidige verdeling behouden worden.

Stemden 'voor' met 4909/6529 stemmen

Stemden 'tegen' met 1620/6529 stemmen

Actaquant BV (A93 - quot. 5), Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Jacobs (3D - quot. 135), Dal Bosco (2E - quot. 135), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), BOSSAERT (5H - quot. 63), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Askar (1C - quot. 171), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 674/7203

Poppe (A46-47 - quot. 6), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)

Beslissing afgekeurd met 25% van de stemmen (4/5 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

9. Goedkeuring aanleg / eventuele verhoging van het éénmalig vast werkkapitaal

De mede-eigendom kent **twee soorten kapitaal**:

1. Werkingskapitaal:
2. Reservekapitaal

Het is belangrijk dat de VME beschikt over een 'buffer' een 'fonds' op haar ZICHTrekening. Die buffer, of **éénmalig extra werkkapitaal** dient opgebouwd te worden onder de huidige eigenaars (per kwotiteit of forfaitair bedrag per eigendom).

Let op: die 'buffer' is **GEEN** reservekapitaal. M.a.w. deze is **NIET** verworven door uw eigendom maar blijft uw **persoonlijke eigendom**. D.w.z. als u beslist uw kavel te verkopen dan krijgt u uw aandeel in deze buffer terug **NA** het afsluiten van het boekjaar waarin u verkoopt. De nieuwe eigenaar dient zich daar tegenover 'in te kopen' voor datzelfde bedrag in de VME.

Samengevat: het wettelijk werkkapitaal bestaat uit een éénmalig werkkapitaal te voldoen bij de intreding in het gebouw of op het moment dat dit punt het voorwerp uitmaakt van een beslissing op een (Bijzondere) Algemene Vergadering en anderzijds uit het reguliere werkkapitaal zijnde de provisies vastgelegd a.d.h.v. de begroting.

Welk bedrag is **werkbaar/noodzakelijk** voor een VME om als 'buffer' /éénmalig werkkapitaal aan te houden? Ervaring leert ons dat **een buffer van 35% van de jaarlijkse reguliere kosten het minimum is** wat een financieel gezonde VME zou moeten hebben om liquiditeitsspanningen te ondervangen.

Op dit moment bedraagt het éénmalig werkkapitaal in uw VME: 4.714,91 euro
Om goed te zijn zou die moeten zijn: 99.456,00 euro **(zijnde 35% van de jaarlijkse reguliere kosten, wederkerende kosten)**

De Vergadering zou het éénmalig werkkapitaal moeten verhogen met: 94.741,09 euro.

Dit bedrag wordt verdeeld volgens verdeelsleutel: basisakte en wordt opgevraagd op datum van 01/06/2026.

Een ja-stem geldt als akkoord met de verhoging.
Een nee-stem geldt als akkoord om niet te verhogen.

Gezien de stemming zal het éénmalig werkingskapitaal niet worden verhoogd.

Wanneer de Algemene Vergadering beslist het eenmalig werkkapitaal niet te verhogen en er is een extra opvraging nodig door deze beslissing zal de syndicus deze extra opvraging aanrekenen.

Stemden 'voor' met 3089/6812 stemmen
Stemden 'tegen' met 3723/6812 stemmen
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Lambrechts (2G - quot. 145), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Hebben zich 'onthouden' met 391/7203
LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Beslissing afgekeurd met 55% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

10. Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende maandelijkse provisies (werkkapitaal)

Op basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisies, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaalkost op jaarbasis van: 284.160,00 euro (nu 279.000,00 euro).

In bijlage van dit verslag kan u een overzicht van de provisies per eigenaar terugvinden.

Een ja-stem geldt als akkoord met de nieuwe provisies.
Een nee-stem geldt als akkoord met het behoud van de huidige provisies.

De Algemene Vergadering beslist de nieuwe provisies goed te keuren vanaf april 2026.

De eigenaren krijgen eenmalig een debetnota voor de nieuwe provisies waarna verwacht wordt dat ze spontaan zullen betalen vóór de 10e van de maand waarop de provisie betrekking heeft.

Stemden 'voor' met 3493/6677 stemmen
Stemden 'tegen' met 3184/6677 stemmen
BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Hebben zich 'onthouden' met 526/7203
Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Beslissing goedgekeurd met 52% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

11. Beslissing voor het NIET opbouwen van een reservekapitaal

Het aanleggen van een reservekapitaal is niet meer facultatief sedert 1/1/2019, maar verplicht tenzij de vergadering met 4/5de van de stemmen beslist dat het GEEN reservekapitaal wenst aan te leggen.

De vergadering dient zich uit te spreken of ze VOOR het NIET aanleggen/verderzetten van het reservekapitaal is. (Een **voor** stem voor dit punt is **niet sparen!**)

Stemden 'voor' met 2930/6848 stemmen
Stemden 'tegen' met 3918/6848 stemmen
Van Goethem (7I - quot. 74), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Genechten (8I - quot. 74), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Walkenhorst (3A - quot. 172), Keclan BV (6B - quot. 104), Van Daele (1A - quot. 172), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Hebben zich 'onthouden' met 355/7203
Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), SLASCHEVA (2D - quot. 135)
Beslissing afgekeurd met 57% van de stemmen (4/5 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

12. Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie vastgelegd worden.

Per 31/12/2025 bedraagt het reservekapitaal : 138.852,53 euro.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag en heeft volgende mogelijkheden:

1. Wettelijk minimum zijnde: 5% van de reguliere werkingskosten (*) van het afgelopen jaar.

(*) Om tot een werkbaar bedrag te komen gaat de syndicus uit van een minimum spaarbedrag voor het komende boekjaar dat overeenstemt met 5% van het jaarlijks begroting voor het komende boekjaar.

Dit betekent concreet 14.208,00 euro, zijnde 5% van 284.160,00 euro (begroting).

2. Ander (>5 % regel) bedrag: 30.000 euro

Een voorstem geldt als goedkeuring van punt 2.
Indien de vergadering hiervoor niet de vereiste meerderheid van 50% + 1 behaalt, zal automatisch het wettelijk verplichte minimum van 5% worden opgevraagd.

De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal voor het komende jaar met 30.000 euro te laten aangroeien.
De frequentie voor de stortingen in het spaarfonds is: per kwartaal voor de 30ste van de eerste maand van het kwartaal waarop de opvraging betrekking heeft.

Het reservekapitaal wordt verdeeld volgens verdeelsleutel: basisakte

Het rekeningnummer voor het storten van deze bijdragen is: BE92 4118 0484 9923

Stemden 'voor' met 4806/6761 stemmen
Stemden 'tegen' met 1955/6761 stemmen
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Deckers (5E - quot. 135), Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), Lambrechts (2G - quot. 145), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)
Hebben zich 'onthouden' met 442/7203
Dal Bosco (2E - quot. 135), Walkenhorst (3A - quot. 172), SLASCHEVA (2D - quot. 135)
Beslissing goedgekeurd met 71% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

13. Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Welke procedure volgt Fidimco Beheer hierin:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk de 10e van de maand (indien maandelijks) waarop de voorschotten betrekking hebben. Ofwel de 10e van de eerste maand van het kwartaal waarop de voorschotten betrekking hebben.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervaldag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privatief in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privatief in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privatief in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 235 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 95 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteresten verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:
Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

14. Verslag raad van mede-eigendom

Het verslag van de raad van mede-eigendom werd op de vergadering besproken en waar nodig toegelicht.

15. Kwijting van de Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de Raad van Mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 5043/6756 stemmen
Stemden 'tegen' met 1713/6756 stemmen
Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 447/7203
Li (5B - quot. 104), Walkenhorst (3A - quot. 172), Askar (1C - quot. 171)
Beslissing goedgekeurd met 75% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

16. Beslissing aantal leden die deel uitmaken van de raad van mede-eigendom

De Vergadering beslist om een raad van mede-eigendom te benoemen met in totaal 2 leden.

Stemden 'voor' met 6860/6860 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/6860 stemmen
Hebben zich 'onthouden' met 343/7203
Walkenhorst (3A - quot. 172), Askar (1C - quot. 171)
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

17. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 1 als lid van de raad van mede-eigendom

Kandidatuur 1: Daan Roobrouck

Bij een herbenoeming van de kandidaat zal de stem van die kandidaat op onthouding geplaatst worden daar hij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (zie Art 3.87-§9)

Een ja-stem geldt als akkoord met de kandidatuur voor opname in de Raad van Mede-eigendom.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord met de kandidatuur voor opname in de Raad van Mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 6681/6681 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/6681 stemmen
Hebben zich 'onthouden' met 522/7203
Walkenhorst (3A - quot. 172), Askar (1C - quot. 171), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171)
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

18. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 2 als lid van de raad van mede-eigendom

Kandidatuur 2: Actaquant BV (Steven De Landtsheer)

Een ja-stem geldt als akkoord met de kandidatuur voor opname in de Raad van Mede-eigendom.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord met de kandidatuur voor opname in de Raad van Mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 6855/6855 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/6855 stemmen
Hebben zich 'onthouden' met 348/7203
Actaquant BV (A93 - quot. 5), Walkenhorst (3A - quot. 172), Askar (1C - quot. 171)
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

19. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 3 als lid van de raad van mede-eigendom

Dit punt is niet van toepassing, aangezien er geen verdere kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen
Hebben zich 'onthouden' met 7203/7203
Actaquant BV (A93 - quot. 5), Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Genechten (8I - quot. 74), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Keclan BV (6B - quot. 104), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)
Geen voor of tegen stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

20. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 4 als lid van de raad van mede-eigendom

Dit punt is niet van toepassing, aangezien er geen verdere kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen
Hebben zich 'onthouden' met 7203/7203
Actaquant BV (A93 - quot. 5), Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Genechten (8I - quot. 74), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Keclan BV (6B - quot. 104), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)
Geen voor of tegen stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

21. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 5 als lid van de raad van mede-eigendom

Dit punt is niet van toepassing, aangezien er geen verdere kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen
Hebben zich 'onthouden' met 7203/7203
Actaquant BV (A93 - quot. 5), Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Genechten (8I - quot. 74), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Keclan BV (6B - quot. 104), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104),

SLASCHEVA (2D - quot. 135), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)

Geen voor of tegen stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

22. De overeenkomsten/leveranciers waarmee de VME geregelde verrichte leveringen zal afspreken

Art. 3.89. 14º aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Blokpolis-brandverzekering: Vivium via makelaar Van Breda-Geerts NV
Brandbestrijding koepels: Sicli Noord
Brandbestrijding blussers: Sicli Noord
Ruimingsdienst: Lierse Ruimingsdienst
Onderhoud lift: KONE
Liftkeuring: ATK
Verwarming: Group Jansen
Poort: Kips
Badges: Varel (Tim) Security
Poetsdiensten: Cleanit
Tuinonderhoud: Verbelen en Zonen
Watervoorziening: Water-Link
Elektriciteit: Engie
Gas: Luminus
Opname warmtemeters: ISTA

De vrijstelling die van toepassing is in de blokpolis bedraagt € 327,50.

De syndicus meldt dat met volgende leveranciers een contract met stilzwijgende verlenging lopende is en wanneer deze contracten opgezegd kunnen worden (vervaldatum):

- Vivum: 01/07/2026 (3 maanden opzeg)
- Kone: 01/04/2027 (6 maanden opzeg)
- ATK: 01/09/2026 (6 maanden opzeg)
- Kips: 01/03/2027 (3 maanden opzeg)
- Cleanit: 01/03/2027 (3 maanden opzeg)
- Verbelen en Zonen: 01/05/2027 (3 maanden opzeg)
- Ista: 27/11/2029 (6 maanden opzeg)

23. Bespreking en beslissing: Onderhoud van de gemeenschappelijke delen en aanpassing van het schoonmaakprogramma

De syndicus werd verzocht het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de aanpassing van het schoonmaakprogramma te agenderen. Daarbij werd gevraagd om toelichting te geven bij de opvolging van de correcte uitvoering van de werkzaamheden door Cleanit, de aanduiding van wie deze opvolging op zich neemt, en de motivering van de beslissing van de Raad van Mede-eigendom tot vermindering van het aantal schoonmaakuren en aanpassing van de uit te voeren taken.

Er wordt toegelicht dat de gemeenschappelijke delen vroeger viermaal per week werden onderhouden, volgens volgende planning:

Maandag 4u:

- Huisvuil buiten zetten
- Inkomhal 2 en 4 poetsen
- Tapijten stofzuigen
- Vloeren nat poetsen
- Vloer naar dagparking poetsen en glas deur
- Vloeren tussen 2 en 4 poetsen
- Liften 2 en 4 poetsen
- Brievenbussen en bellenbak poetsen
- Spiegels indien nodig poetsen
- Papierkot poetsen
- Toilet poetsen

Dinsdag 4u:

- Vloeren vuilkelders reinigen
- Containers poetsen
- Containers binnen zetten
- Keldergangen (tussengangen) vd kelders die naar de ondergrondse garage gaan
- Inkomhal 2 en 4 poetsen
- Tapijten stofzuigen
- Vloeren nat poetsen
- Vloer naar dagparking poetsen en glas deur
- Vloeren tussen 2 en 4 poetsen
- Liften 2 en 4 poetsen
- Eerste week de garage poetsen (om de 6 maand nat reinigen)
- Tweede week van de maand blauwe steen en vloeren inkomhallen schuren
- Derde week van de maand de garagepoort poetsen

- Vierde week alle ramen grondig poetsen

Woensdag 4u:

- Inkomhal 2 en 4 poetsen
- Tapijten stofzuigen
- Vloeren nat poetsen
- Vloer naar dagparking poetsen en glas deur
- Vloeren tussen 2 en 4 poetsen
- Liften 2 en 4 poetsen
- Brievenbussen en bellenbak poetsen
- Spiegels indien nodig poetsen
- Glazen deuren poetsen
- De volledige traphal poetsen
- De volledige parking (en de afvoerputjes) poetsen

Vrijdag 3u:

- Inkomhal 2 en 4 poetsen
- Tapijten stofzuigen
- Vloeren nat poetsen
- Vloer naar dagparking poetsen en glas deur
- Vloeren tussen 2 en 4 poetsen
- Liften 2 en 4 poetsen
- Brievenbussen en bellenbak poetsen
- Spiegels indien nodig poetsen
- Glazen deuren poetsen

In de aangepaste regeling werden de schoonmaakprestaties beperkt. De voornaamste wijzigingen zijn dat de inkomhallen en liften nog slechts éénmaal per week worden gereinigd in plaats van viermaal per week, en dat de traphal wel nog wekelijks volledig wordt gepoetst, maar de overlopen of gangen op de verdiepingen niet langer. Daarbij wordt gemotiveerd dat deze zones eenvoudig proper kunnen worden gehouden door de bewoners zelf en dat deze aanpassing een aanzienlijke kostenbesparing met zich meebrengt.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming, waarbij een ja-stem geldt als akkoord met het behoud van de aangepaste regeling en optimalisering hiervan en een nee-stem als akkoord met een terugkeer naar de oorspronkelijke planning. De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 5655/7068 stemmen

Stemden 'tegen' met 1413/7068 stemmen

VAN ESSER (1I - quot. 74), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Roegiers (3G - quot. 145), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Askar (1C - quot. 171)

Hebben zich 'onthouden' met 135/7203

Van Kerckhoven (8D - quot. 135)

Beslissing goedgekeurd met 80% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

24. Toelichting van de studie uitgevoerd door Gevelinzicht met betrekking tot de renovatie van de terrassen en het dak van de ondergrondse garage, inclusief bespreking van de mogelijke financieringsopties.

De voorstudie van Gevelinzicht heeft als doel een technisch en financieel onderbouwd beeld te geven van de noodzakelijke renovaties aan het gebouw, met bijzondere aandacht voor het dak van de ondergrondse parkeergarage, de terrassen, de gevels, het buitenschrijnwerk en de energieprestatie. De studie is opgevat als een beslissingsinstrument voor de VME, zodat op een gefundeerde en gefaseerde manier keuzes kunnen worden gemaakt omtrent de uit te voeren werken.

Het gebouw, daterend van 1967, vertoont verschillende structurele en bouwtechnische gebreken. De belangrijkste problematieken situeren zich ter hoogte van het parkeerdak en de terrassen. Hier werden onder meer waterinfiltraties vastgesteld, evenals schade aan beton en wapening. Eerdere plaatselijke herstellingen hebben deze problemen niet op een duurzame manier opgelost.

Daarnaast zijn ook de gevels en het buitenschrijnwerk verouderd. De gevels vertonen scheurvorming en scoren thermisch onvoldoende, mede door een beperkte en niet-geventileerde spouw. Het buitenschrijnwerk bestaat grotendeels uit oudere aluminium profielen zonder thermische onderbreking en voldoet niet meer aan de huidige normen op vlak van energieprestatie en veiligheid.

De terrassen vormen een bijkomend aandachtspunt. De bestaande opbouw en waterdichting zijn niet langer betrouwbaar, wat leidt tot infiltraties en bijkomende schade. Ook de huidige borstweringen voldoen niet aan de hedendaagse eisen inzake valbeveiliging. Uit de stabiliteitsanalyse blijkt bovendien dat betonherstel noodzakelijk is om de structurele veiligheid op lange termijn te garanderen.

De studie besluit dat een globale en structurele renovatie aangewezen is, eerder dan het uitvoeren van louter plaatselijke herstellingen. Prioriteit wordt gegeven aan de renovatie van het parkeerdak en de terrassen, aangevuld met ingrepen aan de gevels, het buitenschrijnwerk en bepaalde veiligheidsaspecten.

De geraamde kostprijs bedraagt circa € 3.697.760 incl. BTW (incl. onvoorzien) voor de gevel- en terraswerken en circa € 563.090 incl. BTW (incl. onvoorzien) voor de renovatie van het parkeerdak. Dit bevestigt dat het om een omvangrijk en financieel zwaar dossier gaat.

Daarnaast worden diverse financieringsmogelijkheden toegelicht, zowel op individueel niveau als op niveau van de VME (waaronder een mogelijke VME-lening).

De voorstudie vormt aldus een duidelijke basis om als VME weloverwogen keuzes te maken omtrent de verdere aanpak van de renovatie.

Op basis van deze studie wordt voorgesteld om over te gaan tot de volgende fase, zijnde de opmaak van een definitief ontwerp. Dit zal toelaten om de gekozen scenario’s verder technisch uit te werken, een meer gedetailleerde raming op te maken en concrete uitvoeringsdossiers voor te bereiden.

25. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Goedkeuring voor het opmaken van een basis definitief ontwerp voor de terrasrenovatie door Gevelinzicht

Aard van de werken: Goedkeuring voor het opmaken van een basis definitief ontwerp voor de terrasrenovatie door Gevelinzicht

Er werd een offerte ontvangen voor de ontwerpopdracht, opgesplitst in verschillende fasen en opties:
- Fase 0 – digitaliseren bestaande plannen: 8.470,00 euro incl. 21% BTW
- Fase 2a – definitief ontwerp terrassen: 22.990,00 euro incl. 21% BTW

Bij fase 2a wordt vermeld dat deze prijs exclusief is:
- kosten voor klusjesman;
- aanpassingen aan visualisaties;
- ingenieur stabiliteit;
- feedback brandweer;
- overige bijkomende prestaties.

De kost voor de ingenieur stabiliteit wordt geraamd op 1.452,00 euro incl. 21% BTW. Eventuele bijkomende werken of ontwerpaanpassingen worden aangerekend in regie aan volgende uurtarieven:
- Senior architect / bestuurder / communicatiespecialist: EUR 139,15/uur incl. 21% BTW
- Projectarchitect: EUR 114,95/uur incl. 21% BTW
- Assistent-projectarchitect: EUR 96,80/uur incl. 21% BTW

Een ja-stem geldt als akkoord voor de opmaak van het basis definitief ontwerp.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord voor de opmaak van het definitief ontwerp. Hierna zullen er geen werken meer worden uitgevoerd hiervoor.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 3595/6600 stemmen
Stemden 'tegen' met 3005/6600 stemmen
Deckers (5E - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 603/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63)
Beslissing afgekeurd met 46% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

26. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Definitief ontwerp terrasrenovatie door Gevelinzicht: Optie renovatie blinde muur kant Grote Steenweg

Voor wat betreft de optie renovatie van de blinde muur aan de zijde van de Grote Steenweg stelt de voorstudie vast dat dit geveldeel bestaat uit een groot doorlopend bakstenen gevelvlak op de noordoostelijke kop van het gebouw, waar de terrassen onderbroken zijn. Dit gevelmetselwerk is, net zoals de andere gesloten geveldelen, niet geïsoleerd en niet geventileerd. Volgens het studiebureau zijn op dit specifieke geveldeel momenteel geen gekende schadegevallen vastgesteld en heeft de bestaande gevelsteen nog een resterende levensduur, zodat een ingreep hier niet als strikt noodzakelijk maar wel als optionele en duurzame maatregel wordt beschouwd.

Gevelinzicht adviseert voor deze blinde muur een andere aanpak dan voor de overige gesloten geveldelen. In plaats van afbraak van de bestaande gevelsteen wordt voorgesteld om de gevelsteen te behouden als ondergrond, bijkomend te verankeren waar nodig, en daarop een brandveilige en conforme isolatie in minerale wol aan te brengen, afgewerkt met een regenscherm en een geventileerde gevelbekleding van het type StoVentec, met een Sto Linear-afwerking in rood-bruine kleur in lijn met de afwerking van de overige penanten. Deze oplossing wordt gemotiveerd door de hoogte van het gevelvlak, de bestaande conditiestaat en de afwezigheid van een conforme horizontale brandoverslag. Het studiebureau benadrukt bovendien dat deze geventileerde gevel een onderhoudsarme tweetrapsdichting vormt en tegelijk bijdraagt tot een uniform gevelbeeld voor het volledige gebouw.

Financieel is deze ingreep opgenomen als optionele post in de raming van de voorstudie. Voor de “geïsoleerde en geventileerde gevelbekleding noordelijke hoek” wordt uitgegaan van een oppervlakte van 127 m² en een geraamde kost van 78.864 euro incl. btw en exclusief erelonen, met behoud van de bestaande gevelsteen, uitvoering in StoLinear op StoVentec en een nieuwe dakrand. Zoals in het ramingskader vermeld, zijn in deze bedragen wel de materiaal- en plaatsingskosten en de aannemersmarge inbegrepen, maar niet de btw, studiekosten, keuringskosten of financieringskosten.

Voor opname in het verslag kan daarom worden genoteerd dat de renovatie van de blinde muur aan de Grote Steenweg door de ontwerper wordt beschouwd als een aanbevolen maar niet dringende optionele gevelmaatregel, met als doel de thermische en brandtechnische opwaardering van dit geveldeel en het realiseren van een homogener en duurzamer totaalbeeld van het gebouw. De Algemene Vergadering dient bijgevolg te beslissen of deze post al dan niet mee wordt opgenomen in het verdere ontwerp- en aanbestedingstraject.

Er werd een offerte ontvangen voor de ontwerpopdracht:
- Fase 2b – optie hoek Grote Steenweg: 3.630,00 euro incl. 21% BTW

Een ja-stem geldt als goedkeuring van de voorgestelde optie en als akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.
Een nee-stem geldt als verwerping van de voorgestelde optie en als niet-akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 3133/6663 stemmen
Stemden 'tegen' met 3530/6663 stemmen

Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 540/7203

Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Dal Bosco (2E - quot. 135), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145)

Beslissing afgekeurd met 53% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

27. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Definitief ontwerp terrasrenovatie door Gevelinzicht: Optie renovatie gelijkvloers

Voor wat betreft de optie renovatie van het gelijkvloers stelt de voorstudie vast dat zich op dit niveau meerdere bouwtechnische en energetische tekortkomingen voordoen. Het gelijkvloers omvat onder meer de inkomhallen, handelspanden en garageboxen, terwijl in de bestaande gevelafwerking verschillende verticale scheuren in het gevelmetselwerk werden vastgesteld. Volgens het studiebureau lopen deze scheuren plaatselijk door in de natuurstenen plint. Daarnaast bevinden de regenwaterafvoeren zich grotendeels verborgen achter het parament, waardoor controle en onderhoud moeilijk zijn, en worden verhoogde vochtwaardes vastgesteld ter hoogte van de plinten en nog uitgesprokener in de zones van de ingewerkte afvoeren. De gesloten geveldelen op het gelijkvloers zijn bovendien thermisch onvoldoende performant en de bestaande spouw is te beperkt en ongeschikt om na te isoleren.

Ook het gemeenschappelijk buitenschrijnwerk van de inkomhallen wordt in de studie als verouderd beoordeeld. De bestaande deurgehelen bestaan uit niet-thermisch onderbroken aluminium kaders met enkel glas en voldoen volgens het rapport niet meer aan de huidige eisen inzake thermische prestatie, luchtdichtheid, waterdichtheid en windweerstand. Verder merkt de studie op dat de dorpels en toegangssituatie niet in lijn zijn met de hedendaagse toegankelijkheidsverwachtingen, en dat de bestaande kitvoegen en het beslag het einde van hun levensduur naderen. Het studiebureau adviseert daarom om de afweging te maken tussen louter verder onderhoud en een integrale vernieuwing naar hoogperformant buitenschrijnwerk met energiezuinige beglazing.

In de raming wordt de gevelrenovatie van het gelijkvloers, inclusief buitenschrijnwerk, opgenomen als optionele ingreep. Het voorstel omvat volgens de raming de afbraak van gevelsteen en regenafvoeren, de toepassing van ETICS op de gesloten geveldelen, de inbouw van nieuwe regenafvoeren, de plaatsing van nieuw buitenschrijnwerk aan de inkom en nieuwe geïsoleerde garagepoorten aan de achtergevel. Voor deze post wordt uitgegaan van een oppervlakte van 155 m² en een geraamde kostprijs van 155.820 incl. btw, exclusief erelonen en exclusief bijkomende nevenkosten.

Er werd een offerte ontvangen voor de ontwerpopdracht:

- Fase 2c – optie gelijkvloers: 7.139,00 euro incl. 21% BTW

Een ja-stem geldt als goedkeuring van de voorgestelde optie en als akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.
Een nee-stem geldt als verwerping van de voorgestelde optie en als niet-akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.

De Algemene Vergadering dient te beslissen of deze post mee wordt opgenomen in het verdere ontwerp- en aanbestedingstraject. Er wordt overgegaan tot stemming.

Stemden 'voor' met 2738/6309 stemmen

Stemden 'tegen' met 3571/6309 stemmen

Deckers (5E - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 894/7203

Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Dal Bosco (2E - quot. 135), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145)

Beslissing afgekeurd met 57% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

28. Bespreking: Definitief ontwerp terrasrenovatie door Gevelinzicht: Optie privatief buitenschrijnwerk

Voor wat betreft de optie vervanging van het privatief buitenschrijnwerk stelt de voorstudie vast dat het merendeel van de ramen nog origineel is en bestaat uit niet thermisch onderbroken aluminium profielen met standaard dubbel glas of plaatselijk zelfs nog enkel glas. Het studiebureau wijst erop dat deze ramen energetisch niet meer voldoen aan de huidige normen, dat de oorspronkelijke profielen het einde van hun levensduur hebben bereikt en dat een eenvoudige vervanging van enkel de beglazing geen duurzame oplossing vormt. Daarnaast wordt vastgesteld dat de oorspronkelijke ramen geen behoorlijke condensatieopvang hebben, dat het beslag en de rubbers grotendeels verouderd zijn, en dat de luchtdichtheid en windweerstand tekortschieten.

Verder vermeldt de studie dat het bestaande privatieve buitenschrijnwerk een aanzienlijke impact heeft op het reële energieverbruik van de appartementen. De oorspronkelijke aluminium raamprofielen werken als uitgesproken koudebruggen, waardoor koude oppervlakken, condensatie en schimmelvorming in de hand worden gewerkt. Ook de aansluiting tussen raam en muur is volgens het rapport vaak onvoldoende luchtdicht, terwijl op meerdere plaatsen noodzakelijke drainage-openingen ontbreken of gebrekkig functioneren. De huidige toestand wordt daarom op het vlak van thermische prestaties en luchtdichtheid als onvoldoende beoordeeld.

Het studiebureau adviseert in dat verband geen lokaal herstel, maar wel een duurzame vervanging van het privatieve buitenschrijnwerk, met aandacht voor hoge isolatiewaarde, luchtdichtheid, correcte detaillering, aangepaste aansluiting op de gevelisolatie en conforme beveiliging tegen glasbreuk. In de voorstudie wordt uitgegaan van nieuw buitenschrijnwerk met minstens dubbele beglazing met Ug 1,0, met de opmerking dat desgevallend ook beter presterende beglazing mogelijk is. Tevens wordt benadrukt dat bij vervanging van het

buitenschrijnwerk ook voldoende aandacht moet worden besteed aan ventilatie, aangezien de luchtdichtheid van de gebouwschil hierdoor sterk zal verbeteren.

De voorstudie benadrukt evenwel dat deze ingreep als optioneel en privatief wordt beschouwd. Het vervangen van het privatieve buitenschrijnwerk kan dus door de individuele mede-eigenaars worden beslist, al merkt het studiebureau op dat een groepsaankoop de kostprijs en de praktische impact van de werken kan beperken. Daarbij wordt ook aangegeven dat de voorgestelde terras- en gevelrenovatie technisch mogelijk blijft zonder onmiddellijke vervanging van alle ramen, maar dat vervanging op termijn wel aangewezen is om tot een duurzame en energetisch performante oplossing te komen.

Financieel is deze ingreep opgenomen als optionele post in de raming van de voorstudie. Voor het privatief buitenschrijnwerk wordt een totale raming voorzien van 1.726.528 euro inclusief btw, exclusief erelonen en exclusief bijkomende nevenkosten, uitgesplitst per appartementstype A tot en met I. Deze raming heeft dus betrekking op de vervanging van het buitenschrijnwerk per privatieve entiteit en bevestigt dat het om een omvangrijke maar technisch logisch onderbouwde renovatiemaatregel gaat.

De vervanging van het privatief buitenschrijnwerk wordt beschouwd als een aanbevolen, maar privatief te beslissen optionele maatregel, met als doel de energetische prestaties, het comfort, de luchtdichtheid en de duurzaamheid van de appartementen substantieel te verbeteren. De Algemene Vergadering kan desgevallend beslissen of deze post verder collectief wordt voorbereid, bijvoorbeeld via een groepsaankoop of gecoördineerde uitvoering, zonder afbreuk te doen aan het privatieve karakter van de maatregel.

29. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Definitief ontwerp terrasrenovatie door Gevelinzicht: Optie zonnepanelen

Voor wat betreft de optie zonnepanelen vermeldt de voorstudie dat deze maatregel niet als basisingreep deel uitmaakt van de noodzakelijke renovatiewerken, maar wel als optionele meerwaarde wordt opgenomen binnen het globale renovatiedossier. Concreet wordt in de raming uitgegaan van BIPV-panelen geïntegreerd in de glazen balustrades, zodat de energieopwekking wordt gecombineerd met de nieuwe terrasopbouw en het vernieuwde gevelbeeld. De maatregel wordt dus niet voorgesteld als een afzonderlijke dakinstallatie, maar als een geïntegreerde oplossing binnen de nieuwe borstweringen.

De studie koppelt deze optie rechtstreeks aan de voorgestelde terras- en gevelrenovatie. Uit de detailtekeningen blijkt immers dat in de nieuwe toestand wordt uitgegaan van nieuwe glazen balustrades aan de terrassen, waardoor het technisch mogelijk wordt om de meerkost van BIPV-panelen in balustrade-uitvoering als bijkomende optie te onderzoeken. Het betreft dus een aanvullende investering boven op de reeds voorziene vernieuwing van de borstweringen, met als doel lokale energieproductie te realiseren zonder bijkomende dakbelasting of een afzonderlijke visuele installatie op het gebouw.

Financieel is deze ingreep in de raming opgenomen als een optionele post ten belope van 93.280 euro inclusief btw, exclusief erelonen en exclusief bijkomende nevenkosten. De raming gaat uit van 666 m² BIPV-panelen in balustrade, aan een eenheidsprijs van 139,92 euro incl. BTW per m², en omschrijft dit uitdrukkelijk als de meerkost van BIPV in glazen balustrade. Zoals in het algemene ramingskader wordt toegelicht, zijn de vermelde bedragen bouwkosten exclusief architecten- en studiekosten, exclusief keuringen en exclusief financieringskosten.

Er werd een offerte ontvangen voor de ontwerpopdracht:

- Fase 2d – optie BIPV: 4.235,00 euro incl. 21% BTW

De Algemene Vergadering dient te beslissen of deze meerkost verder wordt meegenomen in het ontwerp- en aanbestedingstraject, rekening houdend met de bijkomende investering, de architecturale integratie en de potentiële energetische meerwaarde voor het gebouw.

Een ja-stem geldt als goedkeuring van de voorgestelde optie en als akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.
Een nee-stem geldt als verwerping van de voorgestelde optie en als niet-akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 1893/6334 stemmen

Stemden 'tegen' met 4441/6334 stemmen

Van Goethem (7I - quot. 74), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Keclan BV (6B - quot. 104), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 869/7203

Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Walkenhorst (3A - quot. 172), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)

Beslissing afgekeurd met 70% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

30. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Definitief ontwerp terrasrenovatie door Gevelinzicht: Optie gevelrenovatie

In de raming wordt deze post apart vermeld onder de optionele ingrepen en geraamd op een totaalbedrag van 234.684 euro incl. btw, excl. erelonen en excl. bijkomende nevenkosten. Deze optie omvat twee deelmaatregelen, met name enerzijds de geïsoleerde en geventileerde gevelbekleding aan de noordelijke hoek / blinde muur en anderzijds de gevelrenovatie van het gelijkvloers inclusief buitenschrijnwerk.

De voorstudie maakt hiermee duidelijk dat deze gevelingrepen niet als strikt onderdeel van het basistracé werden opgenomen, maar wel als aanvullende en afzonderlijk te beslissen optimalisaties. Voor de noordelijke hoek wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande gevelsteen, met bijkomende isolatie en een geventileerde afwerking in StoLinear op StoVentec, aangevuld met een nieuwe dakrand. Voor het gelijkvloers wordt uitgegaan van afbraak van gevelsteen en regenwaterafvoeren, uitvoering van ETICS op de gesloten geveldelen, inbouw van nieuwe regenwaterafvoeren, plaatsing van nieuw inkomschrijnwerk en vervanging van de garagepoorten aan de achtergevel door geïsoleerde exemplaren.

Naast het globale renovatiedossier wordt nog een afzonderlijke optie gevelrenovatie voorgesteld, bestaande uit bijkomende gevelwerken aan de blinde muur aan de zijde Grote Steenweg en aan het gelijkvloers. Deze werken maken geen deel uit van het basisdossier, maar worden als optionele uitbreidingen voorgesteld om ook deze geveldelen bouwtechnisch, energetisch en esthetisch op te waarderen. De Algemene Vergadering dient te beslissen of deze bijkomende post geheel, gedeeltelijk of niet wordt meegenomen in het verdere ontwerp- en aanbestedingstraject.

Een ja-stem geldt als goedkeuring van de voorgestelde optie en als akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.
Een nee-stem geldt als verwerping van de voorgestelde optie en als niet-akkoord om deze verder uit te voeren of toe te passen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 2920/6626 stemmen
Stemden 'tegen' met 3706/6626 stemmen
BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 577/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Roegiers (3G - quot. 145), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Beslissing afgekeurd met 56% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

31. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Goedkeuring voor het opmaken van een basis definitief ontwerp voor het dak van de ondergrondse garage door Gevelinzicht

Aard van de werken: Goedkeuring voor het opmaken van een basis definitief ontwerp voor het dak van de ondergrondse garage door Gevelinzicht

Er werd een offerte ontvangen voor de ontwerpopdracht, opgesplitst in verschillende fasen en opties:
- Fase 2e – definitief ontwerp parkeerdak: 14.520,00 euro incl. 21% BTW

De kost voor de ingenieur stabiliteit wordt geraamd op 1.452,00 euro incl. 21% BTW.
Eventuele bijkomende werken of ontwerpaanpassingen worden aangerekend in regie aan volgende uurtarieven:
- Senior architect / bestuurder / communicatiespecialist: €139,15/uur incl. 21% BTW
- Projectarchitect: €114,95/uur incl. 21% BTW
- Assistent-projectarchitect: €96,80/uur incl. 21% BTW

Een ja-stem geldt als akkoord voor de opmaak van het basisdefinitief ontwerp.
Een nee-stem geldt als akkoord om het dossier van de ondergrondse garage niet verder uit te werken.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 5775/6814 stemmen
Stemden 'tegen' met 1039/6814 stemmen
Deckers (5E - quot. 135), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)
Hebben zich 'onthouden' met 389/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Rodeanu (7D - quot. 135)
Beslissing goedgekeurd met 85% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

32. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Definitief ontwerp renovatie dak ondergrondse garage door Gevelinzicht: Optie regenwateinfiltratie

Voor wat betreft de optie regenwaterinfiltratie vermeldt de voorstudie dat deze maatregel niet behoort tot de strikt noodzakelijke basiswerken voor de renovatie van het parkeerdak, maar wel als aanvullende en optionele ingreep wordt voorgesteld in aansluiting op de dakrenovatie. Het studiebureau omschrijft regenwaterinfiltratie als het opvangen en laten insijpelen van regenwater in de bodem in plaats van afvoer naar het rioleringsstelsel, met als doel de belasting op de riolering te verminderen en tegelijk bij te dragen aan het op peil houden van het grondwater.

Concreet stelt Gevelinzicht voor om de infiltratiezone te voorzien in de groenzone achter het gebouw, waarbij de regenwaterafvoer van het vernieuwde parkeerdak wordt aangesloten op een toezichtput met slibvanger/bladscheider, gevolgd door infiltratiekratten of een wadi, met een noodoverloop naar het rioleringsstelsel. Voor een af te voeren verharde oppervlakte van ongeveer 850 m² adviseert de studie een infiltratieoppervlakte van 34 m² of een buffervolume van 21.250 liter. Daarmee wordt deze maatregel duidelijk gekoppeld aan de globale heraanleg van de afwatering in het kader van de dakrenovatie.

In de raming is deze maatregel opgenomen als een afzonderlijke optionele post ten belope van 13.144 euro incl. btw, exclusief erelonen en exclusief bijkomende nevenkosten. De raming vermeldt daarbij een forfaitaire hoeveelheid van 34 m² en omschrijft de werken als grondwerk met aanleg van een wadi of infiltratiekratten. Zoals in het algemene ramingskader van de studie wordt toegelicht, zijn de vermelde bedragen bouwkosten exclusief btw, architecten- en studiekosten, keuringen en eventuele financieringskosten.

De voorstudie geeft bovendien aan dat deze optionele werken afzonderlijk uitvoerbaar zijn, maar dat uitvoering in een bijkomende fase in de regel aanleiding geeft tot meer overlast en hogere kosten. Vanuit praktisch en economisch oogpunt ligt het dus voor de hand om, indien de Algemene Vergadering deze maatregel wenst mee te nemen, de regenwaterinfiltratie zoveel mogelijk samen met de renovatie van het parkeerdak te laten uitvoeren.

De Algemene Vergadering dient te beslissen of deze bijkomende post wordt meegenomen in het verdere ontwerp- en uitvoeringstraject.

Een ja-stem geldt als akkoord met de opname van deze optie in het definitief ontwerp.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord met de opname van deze optie in het definitief ontwerp.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 2572/6328 stemmen
Stemden 'tegen' met 3756/6328 stemmen
Van Goethem (7I - quot. 74), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)
Hebben zich 'onthouden' met 875/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Poppe (A46-47 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)
Beslissing afgekeurd met 59% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

33. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Goedkeuring voor het opmaken van een basis definitief ontwerp voor de terrasrenovatie en dak ondergrondse garage door Gevelinzicht

Aard van de werken: Goedkeuring voor het opmaken van een basis definitief ontwerp voor de terrasrenovatie en dak ondergrondse garage door Gevelinzicht

Er werd een offerte ontvangen voor de ontwerpopdracht, opgesplitst in verschillende fasen en opties:
- Fase 0 – digitaliseren bestaande plannen: 8.470,00 euro incl. 21% BTW
- Fase 2a – definitief ontwerp terrassen: 22.990,00 euro incl. 21% BTW
- Fase 2b – optie hoek Grote Steenweg: 3.630,00 euro incl. 21% BTW
- Fase 2c – optie gelijkvloers: 7.139,00 euro incl. 21% BTW
- Fase 2d – optie BIPV: 4.235,00 euro incl. 21% BTW
- Fase 2e – definitief ontwerp parkeerdak: 14.520,00 euro incl. 21% BTW
- **Totaalkost: € 60.984,00 incl. BTW**

Bij fase 2a wordt vermeld dat deze prijs exclusief is:
- kosten voor klusjesman;
- aanpassingen aan visualisaties;
- ingenieur stabiliteit;
- feedback brandweer;
- overige bijkomende prestaties.

De kost voor de ingenieur stabiliteit wordt geraamd op 1.452,00 euro incl. 21% BTW. Eventuele bijkomende werken of ontwerpaanpassingen worden aangerekend in regie aan volgende uurtarieven:
- Senior architect / bestuurder / communicatiespecialist: EUR 139,15/uur incl. 21% BTW
- Projectarchitect: EUR 114,95/uur incl. 21% BTW
- Assistent-projectarchitect: EUR 96,80/uur incl. 21% BTW

Een ja-stem geldt als akkoord voor de opmaak van één definitief ontwerp voor beide delen, ongeacht de stemming over de voorgaande punten.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord met deze gezamenlijke aanpak, waardoor wordt teruggevallen op de beslissingen die bij de voorgaande punten werden genomen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 2577/6638 stemmen
Stemden 'tegen' met 4061/6638 stemmen
BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)
Hebben zich 'onthouden' met 565/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), Dal Bosco (2E - quot. 135)
Beslissing afgekeurd met 61% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

34. Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:
1. via het werkkapitaal
2. éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd.

3. opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (spaarrekening)
4. via een lening
5. een combinatie van bovenstaande punten

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: reservekapitaal voor het opmaken van een basis definitief ontwerp voor het dak van de ondergrondse garage door Gevelinzicht
De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte

Stemden 'voor' met 5141/6465 stemmen
Stemden 'tegen' met 1324/6465 stemmen
VAN ESSER (1I - quot. 74), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Walkenhorst (3A - quot. 172), Keclan BV (6B - quot. 104), Van Daele (1A - quot. 172), Malfait (4B - quot. 104), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 738/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Rodeanu (7D - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), SLASCHEVA (2D - quot. 135)
Beslissing goedgekeurd met 80% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

35. Toelichting meerjarenonderhoudsplan: noodzaak, doel en verdere uitwerking

De syndicus licht het belang van het opstellen en implementeren van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) uitgebreid toe.

Er wordt benadrukt dat een dergelijk plan essentieel is voor een professioneel en duurzaam beheer van het gebouw. Het MJOP biedt een gestructureerd en langetermijnoverzicht van de noodzakelijke onderhouds- en renovatiewerken, waardoor onverwachte kosten en dringende interventies zoveel mogelijk vermeden kunnen worden. Door tijdig onderhoud in te plannen, wordt niet alleen de technische staat van het gebouw gevrijwaard, maar ook de waarde van de privatieve kavels op lange termijn beschermd.

Daarnaast laat een meerjarenonderhoudsplan toe om de financiële lasten beter te spreiden in de tijd. Mede-eigenaars krijgen hierdoor een duidelijk zicht op toekomstige investeringen, wat een transparanter en voorspelbaarder financieel beheer mogelijk maakt. Dit draagt bij tot het vermijden van plotse, hoge opvragingen in het reservefonds en verhoogt de algemene betaalbaarheid voor de mede-eigenaars.

De syndicus wijst er tevens op dat het MJOP een belangrijk instrument is in het kader van goed bestuur en risicobeheer. Het plan maakt het mogelijk om prioriteiten te bepalen op basis van urgentie, technische noodzaak en budgettaire haalbaarheid. Bovendien kan het dienen als leidraad bij beslissingen van de Algemene Vergadering en als referentiekader bij het opvragen en vergelijken van offertes.

Wat de verdere uitwerking betreft, wordt voorgesteld om in eerste instantie een grondige technische analyse van het gebouw te laten uitvoeren, waarbij alle relevante gebouwonderdelen (dak, gevels, technieken, liften, gemeenschappelijke delen, enz.) worden geïnventariseerd en beoordeeld op hun staat en resterende levensduur. Op basis hiervan kan een gefaseerd en onderbouwd onderhoudsplan worden opgesteld, inclusief een raming van de bijhorende kosten en een voorstel tot financiering.

De syndicus benadrukt dat een correcte en actuele opvolging van het MJOP noodzakelijk is. Het plan dient periodiek geëvalueerd en, indien nodig, aangepast te worden in functie van uitgevoerde werken, gewijzigde omstandigheden of nieuwe wettelijke verplichtingen.

36. Bekrachtiging van de financiering van de werken aan de verwarmingsinstallatie door firma Jansen Services via het reservekapitaal voor een totale kost van € 12.265,39 incl. BTW

De Algemene Vergadering wordt verzocht de financiering van de uitgevoerde werken aan de verwarmingsinstallatie, uitgevoerd door firma Jansen Services, te bekrachtigen.

De totale kostprijs van deze werken bedraagt € 12.265,39 incl. BTW en werd gefinancierd via het reservekapitaal.

De Vergadering neemt kennis van deze uitgave en wordt gevraagd haar goedkeuring te verlenen voor de aanwending van het reservefonds in dit kader. Indien er hiervoor geen goedkeuring verleend kan worden zal de syndicus een extra opvraging uitsturen voor deze kost.

Een ja-stem geldt als akkoord dat de opname uit het reservekapitaal van kracht blijft.
Een nee-stem geldt als akkoord om voor deze kost een bijkomende opvraging te doen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 6469/7031 stemmen
Stemden 'tegen' met 562/7031 stemmen
Poppe (A46-47 - quot. 6), Keclan BV (6B - quot. 104), Malfait (4B - quot. 104), Askar (1C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 172/7203
Walkenhorst (3A - quot. 172)
Beslissing goedgekeurd met 92% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

37. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Vervanging buffervat door firma Jansen Services

Aard van de werken: Vervanging van het buffervat door firma Jansen Services, voor een totale kostprijs van € 11.334,58 incl. BTW.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming met betrekking tot de opname van deze werken in het meerjarenonderhoudsplan.

Er wordt aan de mede-eigenaars gevraagd zich uit te spreken over volgend voorstel:

- Akkoord om de vervanging van het buffervat op te nemen in het meerjarenonderhoudsplan, met uitvoering binnen een termijn van twee jaar.
- Niet akkoord, waarbij het buffervat niet wordt vervangen.

De stemming zal bepalend zijn voor de verdere planning en uitvoering van deze werken.

Stemden 'voor' met 5653/6927 stemmen
Stemden 'tegen' met 1274/6927 stemmen
VAN ESSER (1I - quot. 74), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Askar (1C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 276/7203
Li (5B - quot. 104), Walkenhorst (3A - quot. 172)
Beslissing goedgekeurd met 82% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

38. Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: extra opvraging op datum van 01/06/2026.

De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte

Stemden 'voor' met 4568/6710 stemmen
Stemden 'tegen' met 2142/6710 stemmen
BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), VAN ESSER (1I - quot. 74), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)
Hebben zich 'onthouden' met 493/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Li (5B - quot. 104), Dal Bosco (2E - quot. 135)
Beslissing goedgekeurd met 68% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

39. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Heraanleg en onderhoud van de tuin

Aard van de werken: Heraanleg en onderhoud van de tuin.

De syndicus werd verzocht dit punt te agenderen en toe te lichten op de Algemene Vergadering. In dit kader wordt gewezen op de noodzaak tot een betere opvolging van het tuinonderhoud door de Raad van Mede-Eigendom, onder meer met betrekking tot het verwijderen van mos, uitvoeren van snoeiwerken, verwijderen van onkruid, het vervangen van kapotte of afgestorven planten en het algemeen opruimen van de tuin.

Daarnaast wordt voorgesteld om een offerte op te vragen voor het vervangen van beschadigde en ontbrekende beplanting, met als doel het uitzicht en de algemene uitstraling van de tuin, en bijgevolg van het gebouw, te verbeteren.

De Algemene Vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over dit voorstel, evenals over de goedkeuring van een eenmalig maximaal budget van € 2.000,00 incl. BTW, dat door de RVM kan worden aangewend voor deze werkzaamheden, in samenspraak met de syndicus.

Een ja-stem geldt als akkoord met het bovenvermelde voorstel.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord, waardoor geen verdere actie wordt ondernomen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 3225/6521 stemmen
Stemden 'tegen' met 3296/6521 stemmen
Actaquant BV (A93 - quot. 5), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Poppe (A46-47 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), Roegiers (3G - quot. 145), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Hebben zich 'onthouden' met 682/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), BOSSAERT (5H - quot. 63), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145)
Beslissing afgekeurd met 51% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

40. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Herstelling contact aan de poort van de ondergrondse parking voor de correcte werking van de ventilatoren

Aard van de werken: Herstelling contact aan de poort van de ondergrondse parking voor de correcte werking van de ventilatoren

Bovenstaand punt werd aangevraagd door een mede-eigenaar. Dhr. Robrouck meldt evenwel dat dit inmiddels reeds werd opgelost.

Dit punt is bijgevolg niet langer van toepassing.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 7203/7203
Actaquant BV (A93 - quot. 5), Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Genechten (8I - quot. 74), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Keclan BV (6B - quot. 104), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)
Geen voor of tegen stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

41. Bespreking en goedkeuring van het uitvoeren van kleine herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen rondom het gebouw, waaronder het herleggen van tegels en het vervangen van beschadigde bakstenen aan de plantenbakken

Aard van de werken: Bespreking en goedkeuring van het uitvoeren van kleine herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen rondom het gebouw, waaronder het herleggen van tegels en het vervangen van beschadigde bakstenen aan de plantenbakken

Een ja-stem geldt als akkoord voor het opvragen van offertes en de uitvoering van de werken.
Een nee-stem geldt als akkoord om geen verdere actie te ondernemen.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 4091/6288 stemmen
Stemden 'tegen' met 2197/6288 stemmen
Actaquant BV (A93 - quot. 5), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Rodeanu (7D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Poppe (A46-47 - quot. 6), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), HOORNAERT (6I - quot. 74), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)
Hebben zich 'onthouden' met 915/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), Dal Bosco (2E - quot. 135), Walkenhorst (3A - quot. 172), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Beslissing afgekeurd met 35% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

42. Bespreking en goedkeuring van de actualisatie van het Reglement van Inwendige Orde, met onder meer de verduidelijking van de taken van de Raad van Mede-Eigendom en de commissaris van de rekeningen, het aanpassen van verouderde bepalingen, het aanvullen van ontbrekende bepalingen inzake de organisatie van de Algemene Vergadering en de opname van concrete sancties bij niet-naleving.

De Algemene Vergadering bespreekt de actualisatie van het Reglement van Inwendige Orde, rekening houdend met de gewijzigde wettelijke bepalingen, de evolutie in het gebruik van het gebouw en de nood aan een duidelijk en volledig kader inzake rechten en plichten van de mede-eigenaars en bewoners.

Er wordt vastgesteld dat het huidige reglement onvolledig is en niet langer volledig aansluit bij de geldende wetgeving en de actuele noden van de VME. In het bijzonder ontbreekt een uitgewerkt luik inzake leefregels, evenals een duidelijke opname van contractuele bepalingen en praktische afspraken.

In dit kader wordt een geactualiseerde structuur voorgesteld, bestaande uit drie delen:
- Deel I: regels inzake de leefbaarheid van het gebouw (praktische en dagdagelijkse afspraken);
- Deel II: de verplichte wettelijke bepalingen;
- Deel III: de contractuele bepalingen en afspraken met de syndicus.

De Algemene Vergadering neemt kennis van het voorgestelde Deel I, waarin onder meer bepalingen worden opgenomen inzake gebruik van de gemene delen, terrassen, liften, parking, afvalbeheer, lawaaihinder, huisdieren, brandveiligheid, renovatiewerken, alsook sancties bij niet-naleving.

Er wordt benadrukt dat het RIO een dynamisch document is, dat mits goedkeuring van de Algemene Vergadering kan worden aangepast, aangevuld of bijgestuurd in functie van nieuwe noden of ervaringen binnen het gebouw.

De vergadering beslist om:
- het voorgestelde Deel I principieel goed te keuren in concept, onder voorbehoud van eventuele opmerkingen;
- de tekst na de vergadering ter beschikking te stellen aan alle mede-eigenaars, met het verzoek eventuele opmerkingen of aanvullingen over te maken binnen een redelijke termijn;
- de definitieve goedkeuring van het volledige RIO (Deel I, II en III) te agenderen op een volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 5937/7058 stemmen
Stemden 'tegen' met 1121/7058 stemmen
Actaquant BV (A93 - quot. 5), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), Roegiers (3G - quot. 145), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)
Hebben zich 'onthouden' met 145/7203
Lambrechts (2G - quot. 145)

Beslissing goedgekeurd met 84% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

43. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Het plaatsen van automatische schuifdeuren aan de ingangen van nummer 2 en 4

Aard van de werken: Het plaatsen van automatische schuifdeuren aan de ingangen van nummer 2 en 4

Een ja-stem geldt als akkoord voor het opvragen van offertes en de uitvoering van de werken.
Een nee-stem geldt als akkoord om geen werken of verdere acties uit te voeren.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming van dit punt.

Stemden 'voor' met 2761/6661 stemmen
Stemden 'tegen' met 3900/6661 stemmen
Actaquant BV (A93 - quot. 5), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Van Genechten (8I - quot. 74), Poppe (A46-47 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Keclan BV (6B - quot. 104), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), Roegiers (3G - quot. 145), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Hebben zich 'onthouden' met 542/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), BOSSAERT (5H - quot. 63), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145)
Beslissing afgekeurd met 59% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

44. Bespreking: Vraag en nood naar nieuwe fietsenstalling

Bespreking: vraag en nood van een niuwe fietsenstalling

De Algemene Vergadering bespreekt de vraag naar bijkomende fietsparkeerplaatsen binnen de VME. Er wordt vastgesteld dat de huidige fietsenstalling niet langer volledig tegemoetkomt aan de noden van de bewoners, onder meer gelet op het toenemend gebruik van fietsen en elektrische fietsen.

De Vergadering neemt akte van de nood aan bijkomende stallingsmogelijkheden en verzoekt de syndicus om na te gaan welke oplossingen praktisch en technisch haalbaar zijn binnen het gebouw of op het domein. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beschikbare ruimte, brandveiligheidsvoorschriften, toegankelijkheid en het behoud van een ordelijk gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Desgevallend zal de syndicus één of meerdere concrete voorstellen en, indien mogelijk, een raming of offerte laten opmaken, zodat dit punt op een volgende Algemene Vergadering verder kan worden besproken en desgevallend ter goedkeuring kan worden voorgelegd.

45. Bespreking en beslissing: Het regulariseren van de samenvoeging van de appartement en studio van dhr. Loots (6G en 6H) en goedkeuring geven hiervoor

Bespreking en goedkeuring: regularisatie samenvoeging appartement en studio (6G en 6H)

De Algemene Vergadering bespreekt de situatie waarbij het appartement en de studio van dhr. Loots (kavels 6G en 6H) werden samengevoegd.

Er wordt vastgesteld dat deze samenvoeging inmiddels feitelijk werd uitgevoerd, doch nog dient geregulariseerd te worden op administratief en /of juridisch vlak.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de regularisatie van de samenvoeging van de betrokken kavels.

De syndicus wijst erop dat eventuele aanpassingen aan de basisakte, verdeling van de quotiteiten en/of andere administratieve formaliteiten ten laste vallen van de betrokken eigenaar.

De Algemene Vergadering verleent, mits goedkeuring, toelating tot regularisatie van de samenvoeging van de kavels 6G en 6H, onder de gebruikelijke voorwaarden en zonder enig nadeel voor de mede-eigendom.

Een ja-stem geldt als akkoord met de regularisatie.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord, waardoor er voor de VME niets wijzigt.

De Algemene Vergaderig gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 5579/5925 stemmen
Stemden 'tegen' met 346/5925 stemmen
Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171)
Hebben zich 'onthouden' met 1278/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), Walkenhorst (3A - quot. 172), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4)
Beslissing goedgekeurd met 94% van de stemmen (4/5 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

46. Verlenen mandaat mbt keuze leverancier en/of uitvoering aan de raad van mede-eigendom, de voorzitter van deze vergadering en /of de rekeningcommissaris m.b.t. de besliste werken.

Dit punt is niet van toepassing daar er geen mandaten zijn verleend.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen
Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen
Hebben zich 'onthouden' met 7203/7203
Actaquant BV (A93 - quot. 5), Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), VAN ESSER (1I - quot. 74), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), Clottens (A9 - quot. 5, 7F - quot. 171, A36-37 - quot. 6), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Genechten (8I - quot. 74), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), Dal Bosco (2E - quot. 135), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Tomruk (3H - quot. 63, 3I - quot. 74, A10 - quot. 4), Walkenhorst (3A - quot. 172), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Keclan BV (6B - quot. 104), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), Coenegracht (5G - quot. 145, A15 - quot. 4), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Zhukavets-Baurova (6D - quot. 135), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Vyta Insurance BV (4I - quot. 74, A16 - quot. 4), Lambrechts (2G - quot. 145), Askar (1C - quot. 171), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Van Den Heuvel (8B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172), Debruyne Frederik BV (DEEL 2 - quot. 115)
Geen voor of tegen stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

47. Bespreking en beslissing plug & play-installaties

Plug & play verwijst naar toestellen die rechtstreeks via een stekker elektriciteit op het distributienet zetten. Mobiele zonnepanelen zijn hier een voorbeeld van, net als batterijen van elektrische voertuigen die in twee richtingen kunnen laden.

Deze toestellen zullen binnenkort ook in België mogen worden gebruikt, mits ze voldoen aan het Synergrid-voorschrift C10/11 en voorzien zijn van een CE-label. Deze procedure garandeert dat de toestellen veilig functioneren en correct samenwerken met het distributienet, vooral bij eventuele netverstoringen.

Plaatsing en veiligheidsrisico's

De komst van plug & play-installaties brengt echter nieuwe uitdagingen met zich mee voor mede-eigendommen.

Een eerste aandachtspunt betreft de fysieke plaatsing van de toestellen. Waar zonnepanelen voorheen vooral op daken (grotendeels uit het zicht) werden geplaatst, kunnen de plug & play-versies ook aan balkons of gevels bevestigd worden.
Dit heeft een directe impact op het uitzicht van het gebouw, en relingen en gevels behoren meestal tot de gemeenschappelijke delen. Dit betekent dat individuele eigenaars niet zomaar dergelijke installaties kunnen aanbrengen zonder goedkeuring van de VME.

Een tweede belangrijk aandachtspunt is veiligheid.
Onjuiste aansluiting van meerdere toestellen kan leiden tot overbelasting, met een verhoogd risico op kortsluiting of brand als gevolg.
Fluvius heeft reeds aangegeven dat er een vermogensbeperking zal gelden, mogelijk tot 800 Watt of twee panelen per gezin, al is hier nog geen definitieve beslissing over genomen.
De kabel die het gebouw met het openbare net verbindt, vormt bovendien een absolute limiet voor de hoeveelheid stroom die kan circuleren.
Dit maakt uitbreiding van de infrastructuur zowel technisch als praktisch moeilijk haalbaar.

Mogelijke voorwaarden en juridische aspecten

Bij opmaak van de reglementen van mede-eigendom spelen een belangrijke rol de stijl en aanzicht van het gebouw, althans die delen die van buitenaf of vanuit de gemeenschappelijke delen waarneembaar zijn.
Deze overstijgen het private belang.
De statuten van het gebouw voorzien dan ook vaak dat mede-eigenaars deze niet mogen wijzigen, maar of dit het gebruik van plug & play toestellen uitsluit is niet zeker.
Een te ruime clausule in deze zin kan worden opgevat als “te vaag” en bijgevolg daarvan niet afdwingbaar of proportioneel.
Een te specifieke clausule daarentegen kan worden gezien als strijdig met de gelijkheid tussen eigenaars. Dit was in de rechtspraak bijvoorbeeld het lot van een clausule die schotelantennes verbood, terwijl vuilnisbakken en airco’s van vergelijkbare omvang wel werden gedoogd.

Een algemeen verbod op het gebruik van plug & play zonnepanelen lijkt moeilijk afdwingbaar te zijn, zeker en vast het ecologische gedachtegoed van onze wetgever indachtig. De rechtspraak zal uitwijzen hoe ver een VME hier in zal kunnen gaan.
Wel kunnen er voorwaarden worden opgelegd via de statuten van de VME om de veiligheid te waarborgen en het uiterlijk van het gebouw te beschermen.

Mogelijke voorwaarden aan het gebruik opleggen, zoals:
1. Het gebruik beperken tot gehomologeerde toestellen die vermeld zijn op de lijst van Synergrid;
2. Het gebruik kwantitatief binnen wettelijke limieten houden;
3. De nodige verzekeringen, meer specifiek een voldoende inboedelverzekering;
4. Goedkeuring van de algemene vergadering voor wijzigingen aan het voorkomen van het gebouw of die van de gemene delen zichtbaar zijn;
5. Afspraken over, aantallen, modellen, vorm en kleur;
6. Nazicht of de gemeenschappelijke infrastructuur voldoende sterk is;
7. Navraag omtrent en verkrijging van de nodige stedenbouwkundige vergunningen;

Bijkomende infrastructuur

Indien extra infrastructuur nodig is, kan dit zowel collectief als individueel worden aangepakt.

Een collectieve uitbreiding heeft als voordeel dat de belangen van alle mede-eigenaars gelijk worden meegenomen, maar vereist wel een gekwalificeerde meerderheid van twee derden.

Individuele uitbreidingen zijn mogelijk op eigen kosten, mits melding bij de VME (via haar syndicus) en onder voorbehoud van goedkeuring als de werken geen veiligheidsrisico's of structurele problemen veroorzaken.
De VME kan een dergelijke aanvraag weigeren als de uitbreiding geen werkelijke optimalisatie biedt of als er risico's op overbelasting bestaan. Ook het esthetisch element mag door de syndicus mee in rekening genomen worden bij het (voorlopig) weigeren van deze infrastructuur.

Nog enkele onduidelijkheden

In de aanloop naar het toelaten van deze toestellen op de Belgische markt op 17 april 2025 zijn er nog enkele onduidelijkheden.
Fluvius heeft gemeld dat er een beperking in vermogen komt en dat de aanmeldingsplicht nog het voorwerp van bespreking uitmaakt.
Alhoewel plug & play installaties al kunnen aangekocht worden, is het raadzaam om nog even te wachten met het vastleggen van een kader tot er vastgelegd wordt welk vermogen wordt toegestaan.

Via dit punt meldt de syndicus dit alvast aan de mede-eigenaars van dit gebouw zodat dure aankopen vermeden worden die later niet gebruikt mogen worden.

De Algemene Vergadering beslist om voorlopig geen toelating te geven voor het plaatsen van plug & play installaties.

Stemden 'voor' met 3604/5295 stemmen
Stemden 'tegen' met 1691/5295 stemmen
BRIES (A40-41 - quot. 6, 7C - quot. 171), VAN NES (2F - quot. 171), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), Van Genechten (8I - quot. 74), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), HOORNAERT (6I - quot. 74), Faraj-Al-Lami (A11 - quot. 4, 3C - quot. 171), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 1908/7203
Florence Laruelle NV (4G - quot. 145, 7B - quot. 104, A12 - quot. 5), Rodeanu (7D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), G.M.&W VOF (4F - quot. 171), Walkenhorst (3A - quot. 172), Verreet (4C - quot. 171, A1 - quot. 5), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lambrechts (2G - quot. 145), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)
Beslissing goedgekeurd met 68% van de stemmen (2/3 van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

48. Toelichting lopende schadedossiers

Fidimco overloopt de aanwezige schadedossiers en hun stand van zaken.

- 2025-0112FVC

Oorzaak: Lekkage in de regenafvoer, gelegen in de gevel (mogelijk gemeenschappelijk deel).
Gevolgschade: Waterschade vastgesteld in meerdere appartementen.

Er werd navraag gedaan bij de makelaar omtrent de dekking van de oorzaak in dit dossier. Tot op heden kon hieromtrent nog geen definitieve bevestiging worden verkregen. Verdere opvolging is lopende.

- 2025-0154FVC

Oorzaak: Dak – VME.
Gevolgschade: Waterschade in appartement 8I.

Het dossier bevindt zich in de afrondende fase. Er wordt enkel nog gewacht op de herstelfactuur met betrekking tot de gevolgschade, teneinde de uitbetaling van de BTW te kunnen finaliseren.

- 2025-0248FVC

Oorzaak: Losse kitnaden ter hoogte van de douche in appartement 7A.
Gevolgschade: Waterschade in appartement 6A.

Verzekeraar Vivium heeft de schadebegroting goedgekeurd. De uitbetaling van de schadevergoeding wordt op korte termijn verwacht. Er wordt bijkomend nog onderzocht of de vrijstelling kan worden verhaald op de verzekeraar van de veroorzaker.

- 2026-0084FVC

Oorzaak: Lekkage in de badkamer van appartement 2A.
Gevolgschade: Waterschade in de badkamer van appartement 1A.

Het dossier werd geopend op 09/03/2026 door verzekeraar Vivium. Momenteel wordt bijkomende informatie opgevraagd met het oog op de verdere behandeling en regeling van het dossier.

49. Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

De syndicus meldt dat er geen lopende procedures zijn.

50. Bespreking buitengewone te verwachten kosten

De syndicus deelt mee dat er geen gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

51. Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het door haar gevoerde administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 5733/6578 stemmen
Stemden 'tegen' met 845/6578 stemmen
VAN NES (2F - quot. 171), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6)
Hebben zich 'onthouden' met 625/7203
Rodeanu (7D - quot. 135), Li (5B - quot. 104), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Walkenhorst (3A - quot. 172)
Beslissing goedgekeurd met 87% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

52. Beslissing vernieuwen mandaat van Fidimco Beheer BV en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst

Art. 3.89. § 1. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

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

De syndicus laat weten dat het mandaat dient verlengd te worden en vraagt de Vergadering hierover te beslissen.

Vanwege de duidelijke wettelijke beperkingen m.b.t. het handelen buiten mandaat is er directioneel besloten om PER DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van 3 jaar (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statutaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

De Vergadering geeft de voorzitter van de vergadering het mandaat om de schriftelijke overeenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

Bij goedkeuring van dit agendapunt wordt Fidimco Beheer BV herbenoemd als syndicus van deze VME vanaf de datum van deze Algemene Vergadering.

De Vergadering geeft, indien strikt noodzakelijk, de syndicus het mandaat om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met een maximum van 2 jaar.

Een ja-stem geldt als akkoord met de verlenging van het mandaat.
Een nee-stem geldt als niet-akkoord met de verlenging, waardoor het contract afloopt op 30 april 2027.

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming.

Stemden 'voor' met 5244/6530 stemmen
Stemden 'tegen' met 1286/6530 stemmen
Rodeanu (7D - quot. 135), VAN NES (2F - quot. 171), Rommelaere-Claeys (A85 - quot. 5, 4A - quot. 172), Jacobs (3D - quot. 135), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Askar (1C - quot. 171)
Hebben zich 'onthouden' met 673/7203
Li (5B - quot. 104), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Gharakeshishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Janssens (A32-33 - quot. 6, 5A - quot. 172)
Beslissing goedgekeurd met 80% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).
Verdeelsleutel: Basisakte

53. Mededelingen

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent bemand wordt door een medewerker van FIDIMCO, geen callcenter of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vastzit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via het nooddienstnummer. Er wordt niets automatisch aangerekend voor deze permanentiedienst, echter wanneer er beroep wordt gedaan op onze collega buiten de kantooruren wordt hiervoor gefactureerd aan de uurlonen volgens contract.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22:00 uur. De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:
Alexandra Michichiuc

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van deze notulen

- Budget 2026 - totaal overzicht.pdf
- Budget 2026 - overzicht eigenaars.pdf
- 20251231 - definitieve balans na AV.pdf

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0850504017

Budget per grootboekrekening

Periode : 01/01/2025 - 31/12/2025
Uitgifte : 26/02/2026 11:29:17

GROOTBOEKREKENING	MAAND	KWARTAAL	JAAR
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	166,67	500,00	2.000,00
610100 KEURING LIFTEN	125,00	375,00	1.500,00
610110 ONDERHOUD LIFT	1.000,00	3.000,00	12.000,00
610380 METERS EN METEROPNAME	750,00	2.250,00	9.000,00
610510 ONDERHOUD GEMENE DELEN	3.833,33	11.500,00	46.000,00
610610 ONDERHOUD TUIN	1.500,00	4.500,00	18.000,00
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	1.500,00	4.500,00	18.000,00
612000 WARM WATER (25 %)	1.833,33	5.500,00	22.000,00
612010 WATER	2.166,67	6.500,00	26.000,00
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	666,67	2.000,00	8.000,00
612210 VASTE KOSTEN CV (25 %)	1.375,00	4.125,00	16.500,00
612215 WERKELIJK VERBRUIK CV (75 %)	4.166,67	12.500,00	50.000,00
612220 GAS KEUKEN	333,33	1.000,00	4.000,00
613000 BEHEERSVERGOEDING	2.208,33	6.625,00	26.500,00
614000 BRANDVERZEKERING	1.000,00	3.000,00	12.000,00
615155 ELECTRICITEIT CONCIERGE	41,67	125,00	500,00
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	208,33	625,00	2.500,00
616010 POSTZEGELS	108,33	325,00	1.300,00
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	250,00	750,00	3.000,00
642000 DIVERSE KOSTEN	416,67	1.250,00	5.000,00
650000 BANKKOSTEN	30,00	90,00	360,00
Totaal	**23.680,00**	**71.040,00**	**284.160,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

Simulatie van het werkbudget: Budget 2026

EIGENAAR: Actaquant BV

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A93	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**7,00**	**21,00**	**84,00**

EIGENAAR: Ameri

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1E	369,00	1.107,00	4.428,00
Totaal eigenaar	**369,00**	**1.107,00**	**4.428,00**

EIGENAAR: Askar

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1C	322,00	966,00	3.864,00
Totaal eigenaar	**322,00**	**966,00**	**3.864,00**

EIGENAAR: Blyweert

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3E	210,00	630,00	2.520,00
A88	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**215,00**	**645,00**	**2.580,00**

EIGENAAR: BOSSAERT

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5H	122,00	366,00	1.464,00
Totaal eigenaar	**122,00**	**366,00**	**1.464,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: BRIES

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7C	367,00	1.101,00	4.404,00
A40-41	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**375,00**	**1.125,00**	**4.500,00**

EIGENAAR: BSC BV

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A95	6,00	18,00	72,00
A96	6,00	18,00	72,00
A97	6,00	18,00	72,00
DEEL 1	453,00	1.359,00	5.436,00
Totaal eigenaar	**471,00**	**1.413,00**	**5.652,00**

EIGENAAR: CLAESSENS

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6C	320,00	960,00	3.840,00
A14	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**325,00**	**975,00**	**3.900,00**

EIGENAAR: Clottens

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7F	519,00	1.557,00	6.228,00
A36-37	8,00	24,00	96,00
A9	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**534,00**	**1.602,00**	**6.408,00**

EIGENAAR: Coenegracht

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5G	258,00	774,00	3.096,00
A15	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**263,00**	**789,00**	**3.156,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Dal Bosco

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2E	353,00	1.059,00	4.236,00
Totaal eigenaar	**353,00**	**1.059,00**	**4.236,00**

EIGENAAR: De Wachter

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3F	446,00	1.338,00	5.352,00
A94	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**453,00**	**1.359,00**	**5.436,00**

EIGENAAR: Debruyne Frederik BV

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
DEEL 2	197,00	591,00	2.364,00
Totaal eigenaar	**197,00**	**591,00**	**2.364,00**

EIGENAAR: Deckers

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5E	283,00	849,00	3.396,00
Totaal eigenaar	**283,00**	**849,00**	**3.396,00**

EIGENAAR: Deckers

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8F	435,00	1.305,00	5.220,00
Totaal eigenaar	**435,00**	**1.305,00**	**5.220,00**

EIGENAAR: DEKELVER

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7H	229,00	687,00	2.748,00
Totaal eigenaar	**229,00**	**687,00**	**2.748,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Driesen-Gielen

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2I	152,00	456,00	1.824,00
Totaal eigenaar	**152,00**	**456,00**	**1.824,00**

EIGENAAR: Duerinck

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1G	252,00	756,00	3.024,00
Totaal eigenaar	**252,00**	**756,00**	**3.024,00**

EIGENAAR: Faraj-Al-Lami

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3C	429,00	1.287,00	5.148,00
A11	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**434,00**	**1.302,00**	**5.208,00**

EIGENAAR: Florence Laruelle NV

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4G	437,00	1.311,00	5.244,00
7B	228,00	684,00	2.736,00
A12	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**672,00**	**2.016,00**	**8.064,00**

EIGENAAR: G.M.&W VOF

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4F	559,00	1.677,00	6.708,00
Totaal eigenaar	**559,00**	**1.677,00**	**6.708,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: GEERTS MAGDALENA

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7A	336,00	1.008,00	4.032,00
A18-19	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**344,00**	**1.032,00**	**4.128,00**

EIGENAAR: Gharakeshishyan-Matevosian

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1F	361,00	1.083,00	4.332,00
A42-43	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**369,00**	**1.107,00**	**4.428,00**

EIGENAAR: Hanegreefs

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2A	571,00	1.713,00	6.852,00
A24-25	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**579,00**	**1.737,00**	**6.948,00**

EIGENAAR: HEREMANS

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5D	275,00	825,00	3.300,00
A34-35	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**283,00**	**849,00**	**3.396,00**

EIGENAAR: HOORNAERT

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6I	148,00	444,00	1.776,00
Totaal eigenaar	**148,00**	**444,00**	**1.776,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: JACOBS

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6A	363,00	1.089,00	4.356,00
A26-27	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**371,00**	**1.113,00**	**4.452,00**

EIGENAAR: Jacobs

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3D	235,00	705,00	2.820,00
Totaal eigenaar	**235,00**	**705,00**	**2.820,00**

EIGENAAR: Janssen

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4E	255,00	765,00	3.060,00
Totaal eigenaar	**255,00**	**765,00**	**3.060,00**

EIGENAAR: Janssens

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5A	267,00	801,00	3.204,00
A32-33	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**275,00**	**825,00**	**3.300,00**

EIGENAAR: JOOSEN

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3B	207,00	621,00	2.484,00
Totaal eigenaar	**207,00**	**621,00**	**2.484,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Keclan BV

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6B	463,00	1.389,00	5.556,00
Totaal eigenaar	**463,00**	**1.389,00**	**5.556,00**

EIGENAAR: Kees

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1D	242,00	726,00	2.904,00
A30-31	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**250,00**	**750,00**	**3.000,00**

EIGENAAR: LAENEN

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8A	325,00	975,00	3.900,00
A13	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**330,00**	**990,00**	**3.960,00**

EIGENAAR: Lambrechts

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2G	276,00	828,00	3.312,00
Totaal eigenaar	**276,00**	**828,00**	**3.312,00**

EIGENAAR: LAU S.Y.

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8H	328,00	984,00	3.936,00
Totaal eigenaar	**328,00**	**984,00**	**3.936,00**

FIDIMCO BEHEER

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Lenaerts

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1B	221,00	663,00	2.652,00
Totaal eigenaar	**221,00**	**663,00**	**2.652,00**

EIGENAAR: Li

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5B	207,00	621,00	2.484,00
Totaal eigenaar	**207,00**	**621,00**	**2.484,00**

EIGENAAR: LOOPMANS

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8E	316,00	948,00	3.792,00
Totaal eigenaar	**316,00**	**948,00**	**3.792,00**

EIGENAAR: LOOTS

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6G	453,00	1.359,00	5.436,00
6H	83,00	249,00	996,00
A20-21	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**544,00**	**1.632,00**	**6.528,00**

EIGENAAR: Malfait

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4B	194,00	582,00	2.328,00
Totaal eigenaar	**194,00**	**582,00**	**2.328,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: MARIEN

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A17	5,00	15,00	60,00
A8	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**12,00**	**36,00**	**144,00**

EIGENAAR: Matthyssens

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6E	305,00	915,00	3.660,00
A86	5,00	15,00	60,00
A87	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**315,00**	**945,00**	**3.780,00**

EIGENAAR: MEERSMAN

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7E	307,00	921,00	3.684,00
Totaal eigenaar	**307,00**	**921,00**	**3.684,00**

EIGENAAR: Ostrowski - Ostrowska

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5C	365,00	1.095,00	4.380,00
Totaal eigenaar	**365,00**	**1.095,00**	**4.380,00**

EIGENAAR: Peersman-Steurs

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2C	645,00	1.935,00	7.740,00
A44-45	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**653,00**	**1.959,00**	**7.836,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Philipsen

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8G	304,00	912,00	3.648,00
A38-39	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**312,00**	**936,00**	**3.744,00**

EIGENAAR: Poppe

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A46-47	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**8,00**	**24,00**	**96,00**

EIGENAAR: PRAET

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A91	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**7,00**	**21,00**	**84,00**

EIGENAAR: Praxel

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2H	181,00	543,00	2.172,00
Totaal eigenaar	**181,00**	**543,00**	**2.172,00**

EIGENAAR: ROBCO INVEST NV

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A84	6,00	18,00	72,00
DEEL 3	447,00	1.341,00	5.364,00
Totaal eigenaar	**453,00**	**1.359,00**	**5.436,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Rodeanu

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7D	318,00	954,00	3.816,00
Totaal eigenaar	**318,00**	**954,00**	**3.816,00**

EIGENAAR: Roegiers

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3G	329,00	987,00	3.948,00
Totaal eigenaar	**329,00**	**987,00**	**3.948,00**

EIGENAAR: Rommelaere-Claeys

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4A	497,00	1.491,00	5.964,00
A85	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**504,00**	**1.512,00**	**6.048,00**

EIGENAAR: Roobrouck

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6F	304,00	912,00	3.648,00
A5	5,00	15,00	60,00
A6	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**314,00**	**942,00**	**3.768,00**

EIGENAAR: Rutten

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A92	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**7,00**	**21,00**	**84,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Segers

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A89	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**5,00**	**15,00**	**60,00**

EIGENAAR: Sermeus

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1H	255,00	765,00	3.060,00
Totaal eigenaar	**255,00**	**765,00**	**3.060,00**

EIGENAAR: SLASCHEVA

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2D	266,00	798,00	3.192,00
Totaal eigenaar	**266,00**	**798,00**	**3.192,00**

EIGENAAR: Tomruk

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3H	258,00	774,00	3.096,00
3I	97,00	291,00	1.164,00
A10	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**360,00**	**1.080,00**	**4.320,00**

EIGENAAR: Van Daele

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1A	339,00	1.017,00	4.068,00
Totaal eigenaar	**339,00**	**1.017,00**	**4.068,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Van Den Heuvel

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8B	197,00	591,00	2.364,00
Totaal eigenaar	**197,00**	**591,00**	**2.364,00**

EIGENAAR: Van Espen-Thangsaiklang

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7G	296,00	888,00	3.552,00
Totaal eigenaar	**296,00**	**888,00**	**3.552,00**

EIGENAAR: VAN ESSER

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
1I	149,00	447,00	1.788,00
Totaal eigenaar	**149,00**	**447,00**	**1.788,00**

EIGENAAR: Van Genechten

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8I	300,00	900,00	3.600,00
Totaal eigenaar	**300,00**	**900,00**	**3.600,00**

EIGENAAR: VAN GENEGEN

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8C	514,00	1.542,00	6.168,00
A3	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**521,00**	**1.563,00**	**6.252,00**

EIGENAAR: Van Godtsenhoven

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2B	209,00	627,00	2.508,00
Totaal eigenaar	**209,00**	**627,00**	**2.508,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Van Goethem

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
7I	232,00	696,00	2.784,00
Totaal eigenaar	**232,00**	**696,00**	**2.784,00**

EIGENAAR: Van Hoolst

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5I	157,00	471,00	1.884,00
Totaal eigenaar	**157,00**	**471,00**	**1.884,00**

EIGENAAR: Van Kerckhoven

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
8D	227,00	681,00	2.724,00
Totaal eigenaar	**227,00**	**681,00**	**2.724,00**

EIGENAAR: VAN NES

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
2F	323,00	969,00	3.876,00
Totaal eigenaar	**323,00**	**969,00**	**3.876,00**

EIGENAAR: Van Rompuy

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A2	7,00	21,00	84,00
A22-23	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**15,00**	**45,00**	**180,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: Van Velthoven

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4H	187,00	561,00	2.244,00
Totaal eigenaar	**187,00**	**561,00**	**2.244,00**

EIGENAAR: Verdickt

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A7	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**7,00**	**21,00**	**84,00**

EIGENAAR: Verdickt - Lefebure

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
A28-29	8,00	24,00	96,00
Totaal eigenaar	**8,00**	**24,00**	**96,00**

EIGENAAR: Vermeiren

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
5F	335,00	1.005,00	4.020,00
A90	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**342,00**	**1.026,00**	**4.104,00**

EIGENAAR: Verreet

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4C	536,00	1.608,00	6.432,00
A1	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**543,00**	**1.629,00**	**6.516,00**

132 - Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

Datum: 26/02/2026

EIGENAAR: VME Elisabethlaan 2-4

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
CONCIER	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**5,00**	**15,00**	**60,00**

EIGENAAR: Vyta Insurance BV

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4I	125,00	375,00	1.500,00
A16	5,00	15,00	60,00
Totaal eigenaar	**130,00**	**390,00**	**1.560,00**

EIGENAAR: Walkenhorst

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
3A	486,00	1.458,00	5.832,00
Totaal eigenaar	**486,00**	**1.458,00**	**5.832,00**

EIGENAAR: Winkeler-Garza Garcia

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
4D	348,00	1.044,00	4.176,00
A4	7,00	21,00	84,00
Totaal eigenaar	**355,00**	**1.065,00**	**4.260,00**

EIGENAAR: Zhukavets-Baurova

KAVEL	MAAND	KWARTAAL	JAAR
6D	469,00	1.407,00	5.628,00
Totaal eigenaar	**469,00**	**1.407,00**	**5.628,00**

TOTAAL ALLE EIGENAARS

MAAND	KWARTAAL	JAAR
23.685,00	**71.055,00**	**284.220,00**

ACTIVA

Voorraden en bestellingen in uitvoering	**3.222,02**
Voorraden en bestellingen in uitvoering	**3.222,02**
313000 VOORRAAD ZENDERS	3.222,02
Vlottende activa	**200.087,05**
Vorderingen op ten hoogste één jaar	**17.652,54**
410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES	6.683,82
490000 OVER TE DRAGEN KOSTEN	10.968,72
Liquide middelen	**182.434,51**
550000 SPAARREKENING BANK	181.293,06
551000 ZICHTREKENING BANK	1.141,45
Totaal activa	**203.309,07**

PASSIVA

Schulden	**203.309,07**
Schulden op ten hoogste één jaar	**203.309,07**
410000 OPGEVRAAGDE PROVISIES RESERVEFONDS	378,91
440000 TE BETALEN LEVERANCIERS	29.198,69
489000 RESERVEKAPITAAL	138.852,53
489001 SCHULDEN OVERGEDRAGEN MIDDELEN	30.000,00
489300 WAARBORGFONDS	4.714,91
494000 AFRONDINGEN	0,01
499040 Wachtrekening klanten	164,02
Totaal passiva	**203.309,07**

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 132 - Elisabethlaan 2-4

Elisabethlaan 2-4, 2600 Berchem (Antwerpen)

0850504017

PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN

DINSDAG 6 MEI 2025 om 17:00 uur

Locatie vergadering: Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9 te 2600 Berchem.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
A93	Actaquant BV	**5**
5H	BOSSAERT	**63**
6C, A14	CLAESSENS	**175**
5E	Deckers	**135**
2I	Driesen-Gielen	**74**
7A, A18-19	GEERTS MAGDALENA	**178**
1F, A42-43	GharakeShishyan-Matevosian	**177**
5D, A34-35	HEREMANS	**141**
6I	HOORNAERT	**74**
3D	Jacobs	**135**
A26-27, 6A	JACOBS	**178**
4E	Janssen	**135**
3B	JOOSEN	**104**
1D, A30-31	Kees	**141**
1B	Lenaerts	**104**
A20-21, 6G, 6H	LOOTS	**214**
4B	Malfait	**104**
6E, A86, A87	Matthyssens	**143**
2C, A44-45	Peersman-Steurs	**177**
A38-39, 8G	Philipsen	**151**
A46-47	Poppe	**6**
7D	Rodeanu	**135**
3G	Roegiers	**145**
2D	SLASCHEVA	**135**
1A	Van Daele	**172**
1I	VAN ESSER	**74**
A3, 8C	VAN GENEGEN	**176**
2B	Van Godtsenhoven	**104**
7I	Van Goethem	**74**
8D	Van Kerckhoven	**135**
A90, 5F	Vermeiren	**176**
Totaal aanwezig		**3940**

Vertegenwoordigd

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar (vertegenwoordiger)	Quotiteiten
2A, A24-25	Hanegreefs (Mevr. Kees)	**178**
A5, A6, 6F	Roobrouck (dhr. Roobrouck)	**179**
Totaal vertegenwoordigd		**357**

Totaal aanwezige aandelen	**4297 van de 10000**
Totaal aanwezige eigenaren	**33 van de 81**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 3.87, §5 (B.W.).

1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, Alexandra Michichiuc, handelend onder de naam van haar bestuurder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Ongeacht het aanwezigheidsquorum kan deze Hernieuwde Algemene Vergadering rechtsgeldig plaatsvinden. Er zijn 33 van de 81 eigenaren en 4.297 van de 10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.

2. Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en eventueel aanstelling stemopnemer.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar.
Om het bureau te vervolledigen hebben we ook nog een stemopnemer nodig.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: Mevr. Rodeanu
Secretaris: Fidimco Beheer
Stemopnemer: Fidimco Beheer

De Algemene Vergadering kiest ervoor om de stemming van de agendapunten van deze vergadering via stembrieven te organiseren.

Stemden 'voor' met 4046/4046 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/4046 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 251/4297

HOORNAERT (6I - quot. 74), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

3. Goedkeuring afrekening en balans per 31/12/2024

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/12/2024 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/01/2024 tot 31/12/2024 bedragen € 268.056,03

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen **06/06/2025** op de rekening van VME Elisabethlaan 2-4 zijnde: BE83 4118 0484 9115.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Stemden 'voor' met 3911/3911 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/3911 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 386/4297

Rodeanu (7D - quot. 135), HOORNAERT (6I - quot. 74), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

4. Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanduiden van een commissaris van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen:

Daan Roobrouck

De opdracht staat beschreven in het RIO onder punt 3.2 Opdrachten van de commissaris.

De commissaris van de rekeningen zal na afsluiten van het boekjaar en voor toezending van de eindafrekeningen naar de mede-eigenaars de controle uitvoeren.

De controle zal zich toespitsen op de correctheid van de uitgaven, de toewijzing op de juiste boekhoudkundige rekeningen en de verdeling van deze kosten aan de mede-eigenaars volgens de correcte verdeelsleutels. Tevens zal er een controle gebeuren van de individuele afrekeningen van de verschillende mede-eigenaars, bij wijze van steekproef en zal er nazicht gedaan worden van verschillende verzekeringsdossiers, meer specifiek de doorstorting van gelden naar alle rechthebbenden.

Uiteraard mag de commissaris inlichtingen en opheldering vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

Nazicht van een boekhouding is maar zinvol als alle boekhoudkundige stukken verwerkt en gecontroleerd werden door de syndicus en haar diensten. In de beheersovereenkomst is één jaarlijks nazicht inbegrepen. Eventuele bijkomende tussentijdse controles zullen in regie uitgevoerd worden.

Stemden 'voor' met 4046/4046 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/4046 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 251/4297

HOORNAERT (6I - quot. 74), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

5. Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende maandelijkse provisies (werkkapitaal)

Op basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisies, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaalkost op jaarbasis van: 280.760,00 euro (nu 279.000,00 euro).

Voorstem: Huidige provisies
Tegenstem: Nieuwe provisies

In bijlage van dit verslag kan u een overzicht van de provisies per eigenaar terugvinden.

De Algemene Vergadering beslist de huidige provisies te behouden.

De eigenaren zullen de provisies spontaan betalen vóór de 10e van de maand.

Stemden 'voor' met 3514/4046 stemmen

Stemden 'tegen' met 532/4046 stemmen

Rodeanu (7D - quot. 135), Van Daele (1A - quot. 172), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 251/4297

HOORNAERT (6I - quot. 74), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 87% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

6. Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie vastgelegd worden.

Per 31/12/2024 bedraagt het reservekapitaal: 183.139,60 euro.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag en heeft volgende mogelijkheden:

1. Wettelijk minimum zijnde: 5% van de reguliere werkingskosten (*) van het afgelopen jaar.

(*) Om tot een werkbaar bedrag te komen gaat de syndicus uit van een minimum spaarbedrag voor het komende boekjaar dat overeenstemt met 5% van het jaarlijks begroting voor het komende boekjaar.

Dit betekent concreet 14.038,00 euro, zijnde 5% van 280.760,00 euro (begroting).

2. Ander (>5 % regel) bedrag: € 30.000

Een voorstem is het goedkeuren van punt 2.
Indien de vergadering geen 50% +1 haalt, zal de verplichte minimum van 5% worden opgevraagd.

De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal voor het komende jaar met 30.000 euro te laten aangroeien.

De frequentie voor de stortingen in het spaarfonds is: per kwartaal voor de 30ste van de eerste maand van het kwartaal waarop de opvraging betrekking heeft.

Het reservekapitaal wordt verdeeld volgens verdeelsleutel: basisakte

Het rekeningnummer voor het storten van deze bijdragen is: BE92 4118 0484 9923

Stemden 'voor' met 3774/4046 stemmen

Stemden 'tegen' met 272/4046 stemmen

Jacobs (3D - quot. 135), BOSSAERT (5H - quot. 63), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 251/4297

HOORNAERT (6I - quot. 74), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 93% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

7. Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Welke procedure volgt Fidimco Beheer hierin:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervaldag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privatief in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privatief in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privatief in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 230 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 90 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteresten verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:
Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

8. Beslissing aantal leden die deel uitmaken van de raad van mede-eigendom

De Vergadering beslist om een raad van mede-eigendom te benoemen met in totaal 3 leden.

Stemden 'voor' met 4297/4297 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/4297 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/4297

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

9. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 1 als lid van de raad van mede-eigendom

Kandidatuur 1: Daan Roobrouck

Stemden 'voor' met 4297/4297 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/4297 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/4297

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

10. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 2 als lid van de raad van mede-eigendom

Kandidatuur 2: Alina Rodeauna

Stemden 'voor' met 4297/4297 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/4297 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 0/4297

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

11. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 3 als lid van de raad van mede-eigendom

Kandidatuur 3: Actaquant BV (Steven De Landtsheer)

Stemden 'voor' met 3799/4120 stemmen

Stemden 'tegen' met 321/4120 stemmen

JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Matthyssens (6E - quot. 135, A86 - quot. 4, A87 - quot. 4)

Hebben zich 'onthouden' met 177/4297

GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 92% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

12. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 4 als lid van de raad van mede-eigendom

Niet van toepassing daar er geen extra kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 4297/4297

Actaquant BV (A93 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN ESSER (1I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lenaerts (1B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Matthyssens (6E - quot. 135, A86 - quot. 4, A87 - quot. 4), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Geen voor of tegen stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

13. Beslissing aanstelling mede-eigenaar 5 als lid van de raad van mede-eigendom

Niet van toepassing daar er geen extra kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 4297/4297

Actaquant BV (A93 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN ESSER (1I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lenaerts (1B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Matthyssens (6E - quot. 135, A86 - quot. 4, A87 - quot. 4), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Geen voor of tegen stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

14. De overeenkomsten/leveranciers waarmee de VME geregelde verrichte leveringen zal afspreken

Art. 3.89. 14º aan de gewone Algemene Vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Blokpolis-brandverzekering: Vivium via makelaar Van Breda-Geerts NV
Brandbestrijding koepels: Sicli
Brandbestrijding blussers: Sicli
Ruimingsdienst: Lierse Ruimingsdienst
Onderhoud lift: KONE
Liftkeuring: ATK
Verwarming: Group Jansen
Poort: Kips
Badges: Varel (Tim) Security
Poetsdiensten: Cleanit
Tuinonderhoud: Verbelen en Zonen
Watervoorziening: Water-Link
Elektriciteit: Engie
Gas: Luminus
Opname warmtemeters: ISTA

Door het faillissement van firma Sicli zal de syndicus een nieuwe firma zoeken voor het uitvoeren van het brandonderhoud.

15. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Uitwerking terrasrenovatie

Aard van de werken: Uitwerking terrasrenovatie - voorstudie

Tijdens de Algemene Vergadering van 2024 werd de volledige renovatie niet goedgekeurd.

De syndicus licht toe dat er in de voorbije jaren meerdere voorstudies zijn uitgevoerd, waaruit telkens bleek dat een renovatie van de terrasdichting, inclusief betonherstel en een (gedeeltelijke) gevelrenovatie, dringend noodzakelijk is.

Firma Bureau Bouwtechnieken meldt dat hun conclusie niet zal verschillen met de globale studie rond de staat van de terrassen dat in 2021 reeds is gebeurd, met de opmaak/ update van een aanbestedingsdossier tot gevolg door firma Atrio.

De syndicus benadrukt dat meerdere appartementen momenteel hinder ondervinden van waterinfiltraties via de terrassen en dat de toestand zal blijven verslechteren zolang er geen goedkeuring komt van de Algemene Vergadering.

Mevr. Rodeanu vraagt de syndicus om bij het studiebureau te verifiëren wat de geldigheidsduur is van de studies en offertes. De syndicus zal dit verder opnemen.

De Algemene Vergadering is akkoord met het opmaken van een nieuwe voorstudie omtrent de terrassen.

Stemden 'voor' met 3026/3937 stemmen

Stemden 'tegen' met 911/3937 stemmen

Janssen (4E - quot. 135), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Lenaerts (1B - quot. 104), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 360/4297

Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Beslissing goedgekeurd met 77% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

16. Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren.

Bij een voorstem is de Algemene Vergadering akkoord met het aanstellen van firma Gevel Inzicht om een nieuw studie op te maken voor een totale prijs van € 21.780,00 incl. BTW.

De syndicus zal de eigenaren informeren van het verloop van de aanvraag.

Stemden 'voor' met 2952/3937 stemmen

Stemden 'tegen' met 985/3937 stemmen

Janssen (4E - quot. 135), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), HOORNAERT (6I - quot. 74), Lenaerts (1B - quot. 104), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 360/4297

Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Beslissing goedgekeurd met 75% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

17. Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

In een voorgaande punt werd er beslist om werken uit te voeren / bestelling te plaatsen. Tevens werd de leverancier en / of de modaliteiten van de toewijzing besproken. De VME verzoekt uitdrukkelijk aan haar syndicus om correct te handelen voor wat betreft het financiële gedeelte van haar beslissing. Zij verzoekt derhalve de syndicus uitdrukkelijk om maar een bestelling te plaatsen bij de gekozen leverancier als aan de

financieringsmodaliteiten voldaan is. M.a.w. iedere mede-eigenaar zal aan haar/zijn betalingsverplichting moeten voldoen alvorens aan de financieringsverplichting werd voldaan.

Als een VME uitgaven doet moeten die uiteraard gefinancierd worden. Er bestaan in concreto vijf mogelijke financieringsvormen:
1. via het werkkapitaal
2. éénmalige opvragingen eventueel gespreid in de tijd.
3. opname uit een eventueel aanwezig reservefonds (spaarrekening)
4. via een lening
5. een combinatie van bovenstaande punten

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: via het reservekapitaal.
De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte

Indien tijdens de vergadering geen meerderheid van 50% +1 wordt behaald, zal een bijkomende opvraging worden uitgestuurd om de eerder goedgekeurde werken alsnog te financieren.

Stemden 'voor' met 2952/3760 stemmen

Stemden 'tegen' met 808/3760 stemmen

Van Goethem (7I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Lenaerts (1B - quot. 104)

Hebben zich 'onthouden' met 537/4297

Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Beslissing goedgekeurd met 79% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

18. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Uitwerking waterdichting dak ondergrondse garage

Aard van de werken: Uitwerking waterdichting dak ondergrondse garage

De syndicus meldt dat de waterdichting van het dak van de ondergrondse garage volledig gerenoveerd dient te worden, zoals gebleken uit het verslag van Soprema opgemaakt in 2021.

Bij een goedkeuring van punt 15 is de Algemene Vergadering akkoord om de uitwerking van het herstellen van het dak van de ondergrondse garage via dezelfde firma te doen als gekozen bij punt 16.

De Algemene Vergadering is akkoord met het opmaken van een voorstudie omtrent de waterdichting van het dak van de ondergrondse garage.

Stemden 'voor' met 3911/4088 stemmen

Stemden 'tegen' met 177/4088 stemmen

GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 209/4297

SLASCHEVA (2D - quot. 135), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Beslissing goedgekeurd met 96% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

19. Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren.

De Algemene Vergadering is akkoord om dit punt via dezelfde leverancier te laten uitvoeren als bij punt 16, namelijk firma Gevelinzicht. De kostprijs hiervoor wordt geraamd op € 15.000 incl. BTW.

Stemden 'voor' met 3911/4088 stemmen

Stemden 'tegen' met 177/4088 stemmen

GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 209/4297

SLASCHEVA (2D - quot. 135), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Beslissing goedgekeurd met 96% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

20. Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: via het reservekapitaal.
De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte

Indien tijdens de vergadering geen meerderheid van 50% +1 wordt behaald, zal een bijkomende opvraging worden uitgestuurd om de eerder goedgekeurde werken alsnog te financieren.

Stemden 'voor' met 3911/4088 stemmen

Stemden 'tegen' met 177/4088 stemmen

Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6)

Hebben zich 'onthouden' met 209/4297

SLASCHEVA (2D - quot. 135), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Beslissing goedgekeurd met 96% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

21. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Plaatsing bewegingssensoren ondergronds en aanpassing verlichting door AAA Rombauts

Bij een voorstem is de Algemene Vergadering akkoord voor de plaatsing van bewegingssensoren in de ondergrondse garage en de aanpassing van de verlichting door firma AAA Rombauts, dit voor een totaalprijs van € 3.132,30 incl. BTW.

De syndicus zal AAA Rombauts vragen om de verlichting in de trappenzalen na te kijken en goed af te stemmen, aangezien men hiervoor soms 5 stappen moet zetten voordat het licht aanspringt.

Stemden 'voor' met 3837/4297 stemmen

Stemden 'tegen' met 460/4297 stemmen

Deckers (5E - quot. 135), HOORNAERT (6I - quot. 74), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 0/4297

Beslissing goedgekeurd met 89% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

22. Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: reservekapitaal
De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte

Stemden 'voor' met 3837/4297 stemmen

Stemden 'tegen' met 460/4297 stemmen

Deckers (5E - quot. 135), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), HOORNAERT (6I - quot. 74), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 0/4297

Beslissing goedgekeurd met 89% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

23. Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Plaatsen fietsenrekken

Aard van de werken: Plaatsen fietsenrekken

De syndicus werd gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk was om bijkomende fietsenrekken te plaatsen in de gemeenschappelijke delen.

De syndicus meldt dat de ondergrondse fietsenstalling kortweg geen plaats biedt voor een uitbreiding.

Wat de voorgevel betreft moet er rekening gehouden worden met de brandgang, deze dient altijd vrij te blijven voor brandweer en ziekenwagens.

De weg naar de bovengrondse parking biedt echter ook maar een beperkt aantal plaatsen aan, waarbij de fietsen en fietsenrek ook buiten zouden staan.

Bij goedkeuring van dit punt zal dit enkel worden uitgevoerd indien de wettelijke voorschriften gevolgd zullen worden.
Bij een tegenstem is de Algemene Vergadering akkoord om dit punt niet uit te voeren.

Stemden 'voor' met 933/3501 stemmen

Stemden 'tegen' met 2568/3501 stemmen

Actaquant BV (A93 - quot. 5), Deckers (5E - quot. 135), VAN ESSER (1I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), JOOSEN (3B - quot. 104), Lenaerts (1B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 796/4297

Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), Matthyssens (6E - quot. 135, A86 - quot. 4, A87 - quot. 4)

Beslissing afgekeurd met 73% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

24. Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren.

Dit punt is niet van toepassing wegens de beslissing van punt 23.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 4297/4297

Actaquant BV (A93 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN ESSER (1I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lenaerts (1B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Matthyssens (6E - quot. 135, A86 - quot. 4, A87 - quot. 4), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Geen voor of tegen stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

25. Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Dit punt is niet van toepassing wegens de beslissing van punt 23.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 4297/4297

Actaquant BV (A93 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN ESSER (1I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lenaerts (1B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Matthyssens (6E - quot. 135, A86 - quot. 4, A87 - quot. 4), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Geen voor of tegen stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

26. Bespreking en goedkeuring modaliteit voor het opladen van de elektrische scooter van mevr. Claessens (6C) via haar privatieve garage en eigen elektriciteitsverbruik

De syndicus werd gevraagd om de modaliteit voor het opladen van de elektrische scooter van mevr. Claessens (6C) via haar privatieve garage en eigen elektriciteitsverbruik (via gemeenschap) te bespreken en ter stemming te leggen.

De syndicus meldt dat er reeds een nieuw oplaadpunt is geplaatst, wat niet mocht gebeuren. Er werd ook een tussenmeter geplaatst zodat het jaarlijks privatief verbruik op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter privatief afgerekend kan worden, naar analogie van de verschillende garageboxen.
Mevr. Claessens excuseert zich voor het ongemak.

De Algemene Vergadering is akkoord dat bovenstaande privatieve werken werden uitgevoerd.
De syndicus zal dit melden aan de verzekering, met de vraag of dit toegelaten is.

Stemden 'voor' met 3324/4234 stemmen

Stemden 'tegen' met 910/4234 stemmen

VAN ESSER (1I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Roegiers (3G - quot. 145), Lenaerts (1B - quot. 104)

Hebben zich 'onthouden' met 63/4297

BOSSAERT (5H - quot. 63)

Beslissing goedgekeurd met 79% van de stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

27. Verlenen mandaat mbt keuze leverancier en/of uitvoering aan de raad van mede-eigendom, de voorzitter van deze vergadering en /of de rekeningcommissaris m.b.t. de besliste werken.

Dit punt is niet van toepassing daar er geen mandaten zijn verleend.

Stemden 'voor' met 0/0 stemmen

Stemden 'tegen' met 0/0 stemmen

Hebben zich 'onthouden' met 4297/4297

Actaquant BV (A93 - quot. 5), Van Goethem (7I - quot. 74), Deckers (5E - quot. 135), Rodeanu (7D - quot. 135), VAN ESSER (1I - quot. 74), Janssen (4E - quot. 135), Jacobs (3D - quot. 135), CLAESSENS (6C - quot. 171, A14 - quot. 4), VAN GENEGEN (A3 - quot. 5, 8C - quot. 171), HEREMANS (5D - quot. 135, A34-35 - quot. 6), Poppe (A46-47 - quot. 6), LOOTS (A20-21 - quot. 6, 6G - quot. 145, 6H - quot. 63), Van Kerckhoven (8D - quot. 135), Vermeiren (A90 - quot. 5, 5F - quot. 171), Van Daele (1A - quot. 172), GEERTS MAGDALENA (7A - quot. 172, A18-19 - quot. 6), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), Roegiers (3G - quot. 145), Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), BOSSAERT (5H - quot. 63), JACOBS (A26-27 - quot. 6, 6A - quot. 172), Van Godtsenhoven (2B - quot. 104), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6), Philipsen (A38-39 - quot. 6, 8G - quot. 145), JOOSEN (3B - quot. 104), HOORNAERT (6I - quot. 74), Malfait (4B - quot. 104), SLASCHEVA (2D - quot. 135), Lenaerts (1B - quot. 104), Roobrouck (A5 - quot. 4, A6 - quot. 4, 6F - quot. 171), Matthyssens (6E - quot. 135, A86 - quot. 4, A87 - quot. 4), GharakeShishyan-Matevosian (1F - quot. 171, A42-43 - quot. 6), Driesen-Gielen (2I - quot. 74)

Geen voor of tegen stemmen (2/3 van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

28. Toelichting lopende schadedossiers

Fidimco overloopt de aanwezige schadedossiers en hun stand van zaken.

Dossier 2024-0081FVC – Garagebox A9
Oorzaak: Defecte badsifon in de badkamer van appartement 2i.
De eigenaar van garagebox A9 heeft een offerte ingediend die door de verzekeraar als aan de hoge kant werd beoordeeld. Desondanks werd de schade reeds vergoed.
Zodra de facturen worden bezorgd, kan ook de btw nog gerecupereerd worden.

Dossier 2024-0475FVC – Schade garagevloer
Oorzaak: Onbekend.
Er zijn geen bewijzen beschikbaar over hoe de schade is ontstaan of wie de veroorzaker is. Hierdoor komt de verzekering niet tussen.
Het dossier zal zonder verdere opvolging worden afgesloten.

Dossier 2025-0112FVC – Waterschade plafond terras 7D
Oorzaak: Vermoedelijk verstopping van de regenafvoerleidingen.
Bewijs van herstel van de oorzaak dient nog bezorgd te worden.
Gevolgschade: Foto’s zijn in bezit van Fidimco. Een offerte voor de herstelling wordt nog verwacht.

Dossier 2025-0128FVC – Waterschade muur appartement 6F
Oorzaak: Mogelijk lek afkomstig van de eigen douche.
Ook hier dient het bewijs van herstel van de oorzaak nog bezorgd te worden.
Gevolgschade: Foto’s zijn reeds beschikbaar bij Fidimco; een offerte dient nog aangeleverd te worden.

De melding wordt gemaakt dat in het appartement van mevr. Van Genechten (8i) ook opnieuw waterlekkage is. Hiervoor werd destijds een herstelling uitgevoerd, maar blijkt niet afdoende. De nodige herstellingen zijn nu in april 2025 uitgevoerd waardoor het nu afwachten is of alles zal opdrogen. Eventuele gevolgschade zal via de blokpolis aangegeven kunnen worden.

29. Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

De syndicus meldt dat er geen lopende procedures zijn.

30. Bespreking buitengewone te verwachten kosten

De syndicus deelt mee dat er geen gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

31. Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het door haar gevoerde administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 3592/3979 stemmen

Stemden 'tegen' met 387/3979 stemmen

Rodeanu (7D - quot. 135), Hanegreefs (2A - quot. 172, A24-25 - quot. 6), HOORNAERT (6I - quot. 74)

Hebben zich 'onthouden' met 318/4297

Kees (1D - quot. 135, A30-31 - quot. 6), Peersman-Steurs (2C - quot. 171, A44-45 - quot. 6)

Beslissing goedgekeurd met 90% van de stemmen (volstrekte meerderheid van de stemmen).

Verdeelsleutel: Basisakte

32. Mededelingen

Tijdens het paasweekend stond er een camionette geparkeerd op de dagparking onder een terras. Dit is geen toegelaten parkeerplaats en veroorzaakte een onveiligheidsgevoel, gezien men via het voertuig met ladder eenvoudig toegang tot het terras had. Bewoners worden gevraagd de parkeerregels strikt na te leven. De syndicus meldt dat eigenaren niet mogen parkeren op andere plaatsen buiten hun eigen. De syndicus zal de leveranciers vragen om er ook op te letten dat ze juist parkeren als zij langs komen.

Dhr. Luc Malfait maakt melding dat zijn parlofonie niet naar behoren werkt. Hij zou graag een videofoon willen plaatsen. De vraag wordt gesteld of de parlofonie volledig vervangen zal zijn op korte termijn. De syndicus zal dit voorbereiden voor de Algemene Vergadering van 2026.

Dhr. Phillipsen meldt dat er nog een lopend probleem is met het overlast van de duiven, deze zouden via de lagere verdiepingen binnen komen waardoor er heel wat overlast ontstaat. De syndicus zal hier naar kijken en bespreken met de Raad.

De volgende Algemene Vergadering zal op 17/03/2026 om 18u doorgaan en dit onder voorbehoud van de planning van de syndicus.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent bemand wordt door een medewerker van FIDIMCO, geen callcenter of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vastzit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via het nooddienstnummer. Er wordt niets automatisch aangerekend voor deze permanentiedienst, echter wanneer er beroep wordt gedaan op onze collega buiten de kantooruren wordt hiervoor gefactureerd aan de uurlonen volgens contract.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19:30 uur. De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:
Alexandra Michichiuc

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van deze notulen

- Budget 2025 - totaal overzicht.pdf
- 20241231 - balans.pdf
- Huidige provisies - budget 2024.pdf

	OMSCHRIJVING	%	MAAND	KWARTAAL	HALFJAAR	JAAR	BOEKJAAR
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	7,00	158,33	475,00	950,00	1.900,00	**1.900,00**
610100	KEURING LIFTEN	31,00	108,33	325,00	650,00	1.300,00	**1.300,00**
610110	ONDERHOUD LIFT	11,00	1.000,00	3.000,00	6.000,00	12.000,00	**12.000,00**
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. OND	-60,00	250,00	750,00	1.500,00	3.000,00	**3.000,00**
610130	TELEFOON LIFT	112,00	41,67	125,00	250,00	500,00	**500,00**
610230	ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONIN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
610380	METERS EN METEROPNAME	14,00	750,00	2.250,00	4.500,00	9.000,00	**9.000,00**
610410	ONDERHOUD GARAGEPOORT	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
610510	ONDERHOUD GEMENE DELEN	3,00	3.583,33	10.750,00	21.500,00	43.000,00	**43.000,00**
610610	ONDERHOUD TUIN	6,00	1.583,33	4.750,00	9.500,00	19.000,00	**19.000,00**
610660	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	16,00	1.083,33	3.250,00	6.500,00	13.000,00	**13.000,00**
610720	ONDERHOUD TERRASSEN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
610730	ONDERHOUD DAKEN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
610900	DIVERSEN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
612000	WARM WATER (25 %)	13,00	1.750,00	5.250,00	10.500,00	21.000,00	**21.000,00**
612010	WATER	11,00	2.166,67	6.500,00	13.000,00	26.000,00	**26.000,00**
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	56,00	1.083,33	3.250,00	6.500,00	13.000,00	**13.000,00**
612210	VASTE KOSTEN CV (25 %)	15,00	1.333,33	4.000,00	8.000,00	16.000,00	**16.000,00**
612215	WERKELIJK VERBRUIK CV (75 %)	20,00	4.166,67	12.500,00	25.000,00	50.000,00	**50.000,00**
612220	GAS KEUKEN	21,00	333,33	1.000,00	2.000,00	4.000,00	**4.000,00**
613000	VERGOEDINGEN RVM + COMMISSARIS	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
613001	ERELONEN SYNDICUS - bijkomende take	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
613005	BEHEERSVERGOEDING ALLE	8,00	2.083,33	6.250,00	12.500,00	25.000,00	**25.000,00**
613010	OPVOLGING JURIDISCHE PROCEDURE	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
613040	KOSTEN JUR.PROCEDURE	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
614000	BRANDVERZEKERING	11,00	1.000,00	3.000,00	6.000,00	12.000,00	**12.000,00**
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	24,00	33,33	100,00	200,00	400,00	**400,00**
615155	ELECTRICITEIT CONCIERGE	59,00	41,67	125,00	250,00	500,00	**500,00**
616000	ADMINISTRATIEKOSTEN	39,00	166,67	500,00	1.000,00	2.000,00	**2.000,00**
616010	POSTZEGELS	32,00	166,67	500,00	1.000,00	2.000,00	**2.000,00**
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	-40,00	66,67	200,00	400,00	800,00	**800,00**
642000	DIVERSE KOSTEN	432,00	416,67	1.250,00	2.500,00	5.000,00	**5.000,00**
650000	BANKKOSTEN	-198,00	30,00	90,00	180,00	360,00	**360,00**
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENIN(	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
							280.760,00

Details tonen
Rubrieken met saldo 0 niet tonen

ACTIVA

			31/12/2024
Vlottende activa	**29/58**	**207.314,34**
VI. TOTALE VERBRUIKBARE VOORRAAD	**3**	**2.472,53**
A. Voorraden	30/36	2.472,53
1. Grond-en hulpstoffen	30/31	2.472,53
313000 VOORRAAD ZENDERS		2.472,53
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	**40/41**	**6.490,94**
B. VORDERINGEN	41	6.490,94
440000 TE BETALEN LEVERANCIERS		6.490,94
IX. Liquide middelen	**54/58**	**198.350,87**
550000 SPAARREKENING BANK		183.688,80
551000 ZICHTREKENING BANK		14.662,07
Totaal der activa		**207.314,34**

PASSIVA

			31/12/2024
Schulden	**17/49**	**207.314,34**
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	**42/48**	**207.314,33**
A. SCHULDEN MEER DAN ÉÉN JAAR, BINNEN HET JAAR VERV.	42	187.854,51
429100 RESERVEKAPITAAL		153.139,60
429101 RESERVE TERRASSEN		30.000,00
429200 WERKKAPITAAL		4.714,91
F. Overige schulden	47/48	19.459,82
410000 OPGEVRAAGDE PROVISIES RESERVEFONDS		3.940,29
410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES		15.519,53
X. Overlopende rekeningen	**492/9**	**0,01**
494000 AFRONDINGEN		0,01
Totaal der passiva		**207.314,34**

RESULTATEN

			31/12/2024
OPBRENGSTEN	**7**	**268.060,32**
I. OPBRENGSTEN	**7**	**268.060,32**
700000 OPBRENGST MEDE-EIGENAARS		268.060,32
KOSTEN	**6**	**-268.060,32**
II. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	**61**	**-256.957,20**
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN		-1.770,81
610100 KEURING LIFTEN		-992,20
610110 ONDERHOUD LIFT		-10.779,20
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.		-7.587,44
610130 TELEFOON LIFT		-235,85
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.		-306,34
610380 METERS EN METEROPNAME		-7.908,64
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT		-470,72
610510 ONDERHOUD GEMENE DELEN		-41.655,87
610610 ONDERHOUD TUIN		-17.935,28
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN		-11.218,03
610720 ONDERHOUD TERRASSEN		-590,55
610730 ONDERHOUD DAKEN		-887,75
610900 DIVERSEN		66,00
612000 WARM WATER (25 %)		-18.582,19
612010 WATER		-23.493,80
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN		-8.316,62
612210 VASTE KOSTEN CV (25 %)		-13.936,64
612215 WERKELIJK VERBRUIK CV (75 %)		-41.809,91
612220 GAS KEUKEN		-3.295,53
613000 VERGOEDINGEN RVM + COMMISSARIS		-1.666,66
613001 ERELONEN SYNDICUS - bijkomende taken		-1.131,83
613005 BEHEERSVERGOEDING ALLE		-23.042,20
613010 OPVOLGING JURIDISCHE PROCEDURE		-148,75
613040 KOSTEN JUR.PROCEDURE		-3.542,55
614000 BRANDVERZEKERING		-10.809,33
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID		-322,53
615155 ELECTRICITEIT CONCIERGE		-313,99
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN		-1.433,63
616010 POSTZEGELS		-1.513,41
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN		-1.324,95
V. ANDERE KOSTEN	**64**	**-940,43**

Details tonen

Rubrieken met saldo 0 niet tonen

	642000 DIVERSE KOSTEN			-940,43
VI.	**FINANCIËLE KOSTEN**	**65**	**368,04**	
	650000 BANKKOSTEN			368,04
VII.	**UITZONDERLIJKE KOSTEN**	**66**	**-10.530,73**	
	660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR			-10.526,44
	666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING			-4,29
			-268.060,32	
		Saldo op balans		

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

Simulatie van het werkbudget
Elisabethlaan 2-4
Budget 2024

NAAM		MAAND
Actaquant BV		
A93		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
BRIES		
7C		393,00
A40-41		7,00
	Totaal eigenaar:	**400,00**
BSC BV		
A95		5,00
A96		5,00
A97		5,00
DEEL 1		412,00
	Totaal eigenaar:	**427,00**
CLAESSENS		
6C		297,00
A14		5,00
	Totaal eigenaar:	**301,00**
DEKELVER		
7H		156,00
	Totaal eigenaar:	**156,00**
Dimitri Kloeck Advocatenkantoor BV & Advocaat Philip De Cleene BV		
DEEL 2		204,00
	Totaal eigenaar:	**204,00**
Duerinck		
1G		260,00
	Totaal eigenaar:	**260,00**
Florence Laruelle NV		
4G		353,00
7B		229,00
A12		6,00
	Totaal eigenaar:	**588,00**
G.M.&W C.V		
4F		621,00
	Totaal eigenaar:	**621,00**
GEERTS MAGDALENA		
7A		317,00
A18-19		7,00
	Totaal eigenaar:	**324,00**

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

NAAM		MAAND
HEREMANS		
5D		239,00
A34-35		7,00
	Totaal eigenaar:	**245,00**
HOORNAERT		
6I		124,00
	Totaal eigenaar:	**124,00**
JOOSEN		
3B		185,00
	Totaal eigenaar:	**185,00**
Keclan BV		
6B		645,00
	Totaal eigenaar:	**645,00**
LAU S.Y.		
8H		349,00
	Totaal eigenaar:	**349,00**
Lenaerts		
1B		218,00
	Totaal eigenaar:	**218,00**
LOOPMANS		
8E		312,00
	Totaal eigenaar:	**312,00**
MARIEN		
A17		5,00
A8		6,00
	Totaal eigenaar:	**10,00**
NEYRINCK-BLANCHE		
A7		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
Ostrowski - Ostrowska		
5C		347,00
	Totaal eigenaar:	**347,00**
PASSIM NV		
6E		318,00
A86		5,00
A87		5,00
	Totaal eigenaar:	**327,00**

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

NAAM		MAAND
Peersman-Steurs		
2C		591,00
A44-45		7,00
	Totaal eigenaar:	**597,00**
ROBCO INVEST NV		
A84		5,00
DEEL 3		653,00
	Totaal eigenaar:	**658,00**
VAN ESSER		
1I		165,00
	Totaal eigenaar:	**165,00**
VAN GENEGEN		
8C		501,00
A3		6,00
	Totaal eigenaar:	**507,00**
Van Hoolst		
5I		139,00
	Totaal eigenaar:	**139,00**
Verdickt - Lefebure		
A28-29		7,00
	Totaal eigenaar:	**7,00**
VME Elisabethlaan 2-4		
CONCIER		4,00
	Totaal eigenaar:	**4,00**
Vyta Insurance BV		
4I		117,00
A16		5,00
	Totaal eigenaar:	**121,00**
Alina-Mihaela Rodeanu		
7D		268,00
	Totaal eigenaar:	**268,00**
Bart Van Rompuy		
A2		6,00
A22-23		7,00
	Totaal eigenaar:	**12,00**
Beatrice Roegiers		
3G		287,00
	Totaal eigenaar:	**287,00**

NAAM		MAAND
Benoit Van Velthoven		
4H		157,00
	Totaal eigenaar:	**157,00**
BOSSAERT		
5H		102,00
	Totaal eigenaar:	**102,00**
Caroline Van Godtsenhoven		
2B		187,00
	Totaal eigenaar:	**187,00**
Charlotte Coenegracht		
5G		236,00
A15		5,00
	Totaal eigenaar:	**240,00**
CLOTTENS		
7F		806,00
A36-37		7,00
A9		6,00
	Totaal eigenaar:	**818,00**
Constant Vermeiren		
5F		353,00
A90		6,00
	Totaal eigenaar:	**359,00**
Daniëlle Van Daele		
1A		305,00
	Totaal eigenaar:	**305,00**
Diederik Philipsen		
8G		305,00
A38-39		7,00
	Totaal eigenaar:	**311,00**
Dzmitri & Ramina Zhukavets-Baurova		
6D		549,00
	Totaal eigenaar:	**549,00**
Els Van Goethem		
7I		126,00
	Totaal eigenaar:	**126,00**

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

NAAM		MAAND
Firas & Rana Faraj-Al-Lami		
3C		441,00
A11		5,00
	Totaal eigenaar:	**445,00**
Florence Deckers		
8F		243,00
	Totaal eigenaar:	**243,00**
Georges Segers		
A89		5,00
	Totaal eigenaar:	**5,00**
Gerlinda Van Kerckhoven		
8D		209,00
	Totaal eigenaar:	**209,00**
Gitte LAENEN		
8A		311,00
A13		5,00
	Totaal eigenaar:	**316,00**
GREET JACOBS		
6A		629,00
A26-27		7,00
	Totaal eigenaar:	**635,00**
Greet Kees		
1D		228,00
A30-31		7,00
	Totaal eigenaar:	**235,00**
Guy De Gent		
6F		248,00
A5		5,00
A6		5,00
	Totaal eigenaar:	**257,00**
Herman Sermeus		
1H		217,00
	Totaal eigenaar:	**217,00**
Hilde Deckers		
5E		255,00
	Totaal eigenaar:	**255,00**

NAAM		MAAND
Hippolyte Marschang		
1F		336,00
A42-43		7,00
	Totaal eigenaar:	**342,00**
Jacques VAN NES		
2F		337,00
	Totaal eigenaar:	**337,00**
Jan Hanegreefs		
2A		582,00
A24-25		7,00
	Totaal eigenaar:	**589,00**
JANSSENS HARRY		
5A		240,00
A32-33		7,00
	Totaal eigenaar:	**247,00**
Jean Dal Bosco		
2E		358,00
	Totaal eigenaar:	**358,00**
Joshi Lambrechts		
2G		278,00
	Totaal eigenaar:	**278,00**
Karine PRAET		
A91		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
Leopold Jacobs		
3D		212,00
	Totaal eigenaar:	**212,00**
Linha Ameri		
1E		293,00
	Totaal eigenaar:	**293,00**
Lisa D'Agnolo		
7G		349,00
	Totaal eigenaar:	**349,00**
Luk Malfait		
4B		184,00
	Totaal eigenaar:	**184,00**

NAAM		MAAND
Marc & Rita Rommelaere-Claeys		
4A		444,00
A85		6,00
	Totaal eigenaar:	**450,00**
Marc LOOTS		
6G		353,00
6H		72,00
A20-21		7,00
	Totaal eigenaar:	**431,00**
Maria Janssen		
4E		252,00
	Totaal eigenaar:	**252,00**
Maria Van Genechten		
8I		289,00
	Totaal eigenaar:	**289,00**
Martine Rutten		
A92		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
Mascha Walkenhorst		
3A		278,00
	Totaal eigenaar:	**278,00**
Matthias & Silvia Winkeler-Garza Garcia		
4D		402,00
A4		6,00
	Totaal eigenaar:	**407,00**
MEERSMAN		
7E		301,00
	Totaal eigenaar:	**301,00**
Mehmet Tomruk		
3H		328,00
3I		84,00
A10		5,00
	Totaal eigenaar:	**416,00**
Nicolas Naets		
8B		212,00
	Totaal eigenaar:	**212,00**

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

NAAM		MAAND
Philippe Poppe		
A46-47		7,00
	Totaal eigenaar:	**7,00**
Rachel Praxel		
2H		160,00
	Totaal eigenaar:	**160,00**
Sandra Blyweert		
3E		194,00
A88		5,00
	Totaal eigenaar:	**198,00**
Shavan Askar		
1C		430,00
	Totaal eigenaar:	**430,00**
TATIANA SLASCHEVA		
2D		235,00
	Totaal eigenaar:	**235,00**
VAN DYCK		
2I		201,00
	Totaal eigenaar:	**201,00**
Vera Verreet		
4C		414,00
A1		6,00
	Totaal eigenaar:	**419,00**
Wini De Wachter		
3F		398,00
A94		6,00
	Totaal eigenaar:	**403,00**
Xiaoy Li		
5B		167,00
	Totaal eigenaar:	**167,00**

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 132 - Elisabethlaan 2-4

Elisabethlaan 2-4, 2600 Berchem (Antwerpen)

0850.504.017

PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSDAG 30 APRIL 2024 OM 17:00
De vergadering vond plaats in Bluepoint (Agoria Real Estate SA/NV), Filip Williotstraat 9 te 2600 Berchem (Antwerpen).

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
1A	Van Daele Daniëlle	172
1E	Ameri Linha	135
2B	Mevr. VAN GODTSENHOVEN Caroline	104
2C, A44-45	Peersman-Steurs	177
2F	Dhr. VAN NES Jacques	171
3A	Walkenhorst Mascha	172
3B	JOOSEN	104
3D	Jacobs Leopold	135
4B	Malfait Luk	104
4F	G.M.&W VOF	171
5E	Deckers Hilde	135
5H	BOSSAERT	63
6C, A14	CLAESSENS	175
6H, A20-21, 6G	LOOTS Marc	214
6I	HOORNAERT	74
7D	Rodeanu Alina-Mihaela	135
8C, A3	VAN GENEGEN	176
8D	Van Kerckhoven Gerlinda	135
8F	Deckers Florence	171
8G, A38-39	Philipsen Diederik	151
A11, 3C	Faraj-Al-Lami Firas & Rana	175
A24-25, 2A	Hanegreefs Jan	178
A30-31, 1D	Kees Greet	141
A34-35, 5D	HEREMANS	141
A7	NEYRINCK-BLANCHE	5
A93	Actaquant BV	5
Totaal aanwezig		3519

Vertegenwoordigd

1B	Lenaerts	104
2D	SLASCHEVA TATIANA	135
4E	Janssen Maria	135
5F, A90	Vermeiren Constant	176
5G, A15	Coenegracht Charlotte	149
7E	MEERSMAN	135
7G	D'Agnolo Lisa	145
8B	Naets Nicolas	104
8I	Van Genechten Maria	74
A10, 3I, 3H	Tomruk Mehmet	141
A16, 4I	Vyta Insurance BV	78
A46-47	Poppe Philippe	6
Totaal vertegenwoordigd		1382

Totaal der stemmen die beslissen	**4901**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen ongeacht het quorum conform art. 3.87, §5 (B.W.).

1 Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhouders, volmachten en toelichting aanwezigheid

In naam van Fidimco Beheer BV, handelend onder de naam van haar bestuurder, mevr. Chris De Bock heten wij u van harte welkom.

Ongeacht het aanwezigheidsquorum kan deze Hernieuwde Algemene Vergadering rechtsgeldig plaatsvinden. Er zijn 37 van de 81 eigenaren en 4901 van de 10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.

2 Samenstelling van het bureau voor deze vergadering: benoeming voorzitter, secretaris en eventueel aanstelling stemopnemer.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat de Vergadering dient voorgezeten te worden door een mede-eigenaar.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

Voorzitter: Jan Hanegreefs
Secretaris: Fidimco Beheer

De Algemene Vergadering kiest ervoor om de stemming van de agendapunten van deze vergadering via stembrieven te organiseren.

Stemden 'voor' met 4.725 / 4.725 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.725 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 176 / 4.901;
Deckers Florence (8F - quot . 171,), Actaquant BV (A93 - quot . 5,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Goedkeuring afrekening en balans per 31/12/2023

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/12/2023 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/01/2023 tot 31/12/2023 bedragen € 276.876,82.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen tegen **14/05/2024** op de rekening van de VME Elisabethlaan 2-4 zijnde: BE83 4118 0484 9115

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening 31/12/2023 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt :

De melding wordt gemaakt dat er geen vergoeding voor de Raad in de afrekening zit. De eigenaren gaan akkoord dat pro rata het aantal maanden dat de leden van de Raad nog in de Raad zaten de vergoedingen in het lopende boekjaar gezet mogen worden.

Na toelichting zijn er geen verdere vragen of opmerkingen.

Stemden 'voor' met 3.611 / 4.269 stemmen;
Stemden 'tegen' met 658 / 4.269 stemmen;
VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), G.M.&W VOF (4F - quot . 171,), CLAESSENS (6C - quot . 171, A14 - quot . 4,)
Hebben zich 'onthouden' met 632 / 4.901;
NEYRINCK-BLANCHE (A7 - quot . 5,), Kees Greet (1D - quot . 135, A30-31 - quot . 6,), Deckers Florence (8F - quot . 171,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Actaquant BV (A93 - quot . 5,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,)

Beslissing goedgekeurd met 84,59% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Goedkeuring afboeken openstaand saldo ex-eigenaar Proesmans tbv. €785,31

Ex-eigenaar mevr. Proesmans heeft nog een openstaand saldo aan de VME van 785,31 euro. Dit betreft de laatste afrekening per 31/12/2022. Echter blijkt deze dame overleden te zijn op 16/04/2023. Fidimco heeft reeds 5x de notaris aangeschreven die in 2022 de akte verleden heeft, met vraag naar enige erfgenamen. Echter krijgt de syndicus geen antwoord.

De vraag wordt gesteld of de syndicus hier nog kosten in moet maken of dit kan worden opgenomen in de kosten.

Bij goedkeuring van dit punt wordt dit in kosten genomen.

Stemden 'voor' met 2.740 / 4.541 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.801 / 4.541 stemmen;

Hanegreefs Jan (2A - quot . 172, A24-25 - quot . 6,), Kees Greet (1D - quot . 135, A30-31 - quot . 6,), VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), SLASCHEVA TATIANA (2D - quot . 135,), CLAESSENS (6C - quot . 171, A14 - quot . 4,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Deckers Hilde (5E - quot . 135,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Malfait Luk (4B - quot . 104,), Ameri Linha (1E - quot . 135,), VAN GENEGEN (A3 - quot . 5, 8C - quot . 171,)

Hebben zich 'onthouden' met 360 / 4.901;

Van Daele Daniëlle (1A - quot . 172,), Naets Nicolas (8B - quot . 104,), Poppe Philippe (A46-47 - quot . 6,), Vyta Insurance BV (4I - quot . 74, A16 - quot . 4,)

Beslissing goedgekeurd met 60,34% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5 Benoeming rekeningcommissaris (of een college van commissarissen) voor het volgende (boek)jaar

Het aanduiden van een commissaris van de rekeningen of het college van commissarissen van de rekeningen is een wettelijke verplichting. In tegenstelling tot het voorzitterschap van een Algemene Vergadering mag deze persoon of personen (in geval van een college) ook externe mensen zijn, m.a.w. ook niet mede-eigenaars.

De volgende persoon wordt voorgedragen als commissaris van de rekeningen:

Er zijn geen kandidaten voor de functie als rekencommissaris.
Zodoende zal bij akkoord op dit punt, de afrekening verstuurd worden naar alle eigenaren ter nazicht.

Bij tegenstem zal Fidimco een externe rekencommissaris aanstellen tbv. 835,- eur excl btw op jaarbasis.

Gezien de stemming zal er enkel een interne controle gebeuren door Fidimco waarna alle eigenaren de effectieve afrekening zullen ontvangen.

Stemden 'voor' met 2.835 / 3.820 stemmen;

Stemden 'tegen' met 985 / 3.820 stemmen;

G.M.&W VOF (4F - quot . 171,), Philipsen Diederik (A38-39 - quot . 6, 8G - quot . 145,), CLAESSENS (6C - quot . 171, A14 - quot . 4,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), JOOSEN (3B - quot . 104,), VAN GODTSENHOVEN Caroline (2B - quot . 104,), D'Agnolo Lisa (7G - quot . 145,)

Hebben zich 'onthouden' met 1.081 / 4.901;

Kees Greet (1D - quot . 135, A30-31 - quot . 6,), VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), LOOTS Marc (A20-21 - quot . 6, 6G - quot . 145, 6H - quot . 63,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Malfait Luk (4B - quot . 104,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Beslissing goedgekeurd met 74,21% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Goedkeuring begrotingsraming en de daaruit resulterende maandelijkse provisies (werkkapitaal)

Op **basis van de kosten van het afgelopen boekjaar werd er een begroting opgesteld**. Op basis van deze begroting worden de nieuwe provisies, tot een volgende vergadering beslist.

De syndicus overloopt de begroting voor een totaalkost op jaarbasis van: **279**.**000** euro (nu 300.000 euro)

In bijlage van dit verslag kan u een overzicht van de provisies per eigenaar terugvinden.

De Algemene Vergadering beslist de nieuwe provisies goed te keuren vanaf **juni 2024**.

De eigenaren krijgen eenmalig een debetnota voor de nieuwe provisies waarna verwacht wordt dat ze spontaan zullen betalen vóór de 10e van de maand.

Stemden 'voor' met 3.448 / 4.589 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.141 / 4.589 stemmen;

Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Peersman-Steurs (2C - quot . 171, A44-45 - quot . 6,), Jacobs Leopold (3D - quot . 135,), JOOSEN (3B - quot . 104,), VAN GODTSENHOVEN Caroline (2B - quot . 104,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,), VAN GENEGEN (A3 - quot . 5, 8C - quot . 171,)

Hebben zich 'onthouden' met 312 / 4.901;

VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,)

Beslissing goedgekeurd met 75,14% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Goedkeuring aanleg van het éénmalig vast werkkapitaal

De mede-eigendom kent **twee soorten kapitaal**:

1. Werkingskapitaal:
2. Reservekapitaal

Het is belangrijk dat de VME beschikt over een 'buffer' een 'fonds' op haar ZICHTrekening. Die buffer, of **éénmalig extra werkkapitaal** dient opgebouwd te worden onder de huidige eigenaars (per kwotiteit of forfaitair bedrag per eigendom).

Let op: die 'buffer' is **GEEN** reservekapitaal. M.a.w. deze is **NIET** verworven door uw eigendom maar blijft **uw persoonlijke eigendom**. D.w.z. als u beslist uw kavel te verkopen dan krijgt u uw aandeel in deze buffer terug **NA** het afsluiten van het boekjaar waarin u verkoopt. De nieuwe eigenaar dient zich daar tegenover 'in te kopen' voor datzelfde bedrag in de VME.

Samengevat: het wettelijk werkkapitaal bestaat uit een éénmalig werkkapitaal te voldoen bij de intreding in het gebouw of op het moment dat dit punt het voorwerp uitmaakt van een beslissing op een (Bijzondere) Algemene Vergadering en anderzijds uit het reguliere werkkapitaal zijnde de provisies vastgelegd a.d.h.v. de begroting.

Welk bedrag is **werkbaar/noodzakelijk** voor een VME om als 'buffer' /éénmalig werkkapitaal aan te houden? Ervaring leert ons dat een **buffer van 35% van de jaarlijkse reguliere kosten het minimum is** wat een financieel gezonde VME zou moeten hebben om liquiditeitsspanningen te ondervangen.

Op dit moment is er nog **geen** éénmalig werkkapitaal in uw VME
Om goed te zijn zou die moeten zijn: 97.650 euro **(zijnde 35% van de jaarlijkse reguliere kosten, wederkerende kosten)**

Wanneer de Algemene Vergadering beslist het eenmalig werkkapitaal niet te verhogen en er is een extra opvraging nodig door deze beslissing zal de syndicus deze extra opvraging aanrekenen.

Goedkeuring wordt gevraagd om het bedrag van de wachtrekening (**€4.714,91**) te gebruiken als vast werkkapitaal, verdeeld volgens aandelen.

Bij akkoord van dit agendapunt wordt de wachtrekening gebruikt en afgeboekt ten voordele van het eenmalig werkkapitaal.

De Vergadering beslist het éénmalig werkkapitaal te verhogen met: **€4.714,91** euro komende van de wachtrekening.

Stemden 'voor' met 3.931 / 4.726 stemmen;

Stemden 'tegen' met 795 / 4.726 stemmen;

VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), G.M.&W VOF (4F - quot . 171,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Peersman-Steurs (2C - quot . 171, A44-45 - quot . 6,)

Hebben zich 'onthouden' met 175 / 4.901;

Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,)

Beslissing goedgekeurd met 83,18% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Beslissing en vastleggen van het jaarlijks bedrag van het reservekapitaal. Tevens zal de opvragingsfrequentie vastgelegd worden.

Op dit moment bedraagt het reservekapitaal op datum van 31/12/2023 : 154.729,60 euro.

De vergadering dient zich uit te spreken over de hoogte van het jaarlijks spaarbedrag en heeft volgende mogelijkheden:

1. Wettelijk minimum zijnde: 5% van de reguliere werkingskosten (*) van het afgelopen jaar.

(*) Om tot een werkbaar bedrag te komen gaat de syndicus uit van een minimum spaarbedrag voor het komende boekjaar dat overeenstemt met 5% van het jaarlijks begroting voor het komende boekjaar.

Dit betekent concreet 13.950 euro, zijnde 5% van 279.000 euro (begroting).

2. Ander (>5 % regel) bedrag

De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal voor het komende jaar met 30.000 euro te laten aangroeien.

De vergadering beslist te stemmen voor punt: 2

Indien de vergadering tegen beslist, zal de verplichte minimum van 5% worden opgevraagd.

De frequentie voor de stortingen in het spaarfonds is: per kwartaal voor de 30ste van de eerste maand van het kwartaal waarop de opvraging betrekking heeft.

Het reservekapitaal wordt verdeeld volgens verdeelsleutel: basisakte

De rekeningnummer voor het storten van deze bijdragen is: BE92 4118 0484 9923

Stemden 'voor' met 3.837 / 4.585 stemmen;

Stemden 'tegen' met 748 / 4.585 stemmen;

NEYRINCK-BLANCHE (A7 - quot . 5,), VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), Philipsen Diederik (A38-39 - quot . 6, 8G - quot . 145,), Jacobs Leopold (3D - quot . 135,), D'Agnolo Lisa (7G - quot . 145,)

Hebben zich 'onthouden' met 316 / 4.901;

Poppe Philippe (A46-47 - quot . 6,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Beslissing goedgekeurd met 83,69% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Beslissing aantal leden die deel uitmaken van de raad van mede-eigendom

Naar aanleiding van eerdere berichten over het (nieuwe) ontslag van de leden van de Raad doet de syndicus opnieuw een warme oproep aan mogelijke kandidaten die in de Raad wensen te zitten om zich aan te melden bij de syndicus.

Tot op heden heeft er zich niemand gemeld.

Er wordt geen officiële raad samengesteld aangezien er geen kandidaturen zijn.

Wie zich in de loop van het jaar geroepen voelt mag zich steeds in de loop van het jaar melden aan Fidimco

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 1 als lid van de raad van mede-eigendom

Niet van toepassing zie agendapunt 9

De eigenaren gaan akkoord om voor dit punt niet te stemmen gezien er geen kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

11 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 2 als lid van de raad van mede-eigendom

Niet van toepassing zie agendapunt 9
De eigenaren gaan akkoord voor dit punt niet te stemmen aangezien er geen kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

12 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 3 als lid van de raad van mede-eigendom

Niet van toepassing zie agendapunt 9
De eigenaren gaan akkoord voor dit punt niet te stemmen aangezien er geen kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

13 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 4 als lid van de raad van mede-eigendom

Niet van toepassing zie agendapunt 9
De eigenaren gaan akkoord voor dit punt niet te stemmen aangezien er geen kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

14 Beslissing aanstelling mede-eigenaar 5 als lid van de raad van mede-eigendom

Niet van toepassing zie agendapunt 9
De eigenaren gaan akkoord voor dit punt niet te stemmen aangezien er geen kandidaten zijn.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

15 Voorleggen evaluatierapport met betrekking tot de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De syndicus geeft een overzicht van de leveranciers met wie de VME een leveringsovereenkomst heeft:

Blokpolis-brandverzekering: Vivium via makelaar Van Breda-Geerts NV
BA rekeningcommissaris: AXA - Deze zal worden opgezegd gezien de afwezigheid van een rekencommissaris
Brandbestrijding koepels: Sicli
Brandbestrijding blussers: Sicli
Ruimingsdienst: Lierse Ruimingsdienst
Onderhoud lift: KONE
Tel lift: Telenet Business
Liftkeuring: ATK
Verwarming: Group Jansen
Riolering: Group Jansen
Poort: Kips
Badges: Varel (Tim) Security
Poetsdiensten: Cleanit
Tuinonderhoud: Verbelen en Zonen (overname pensioen Terralucca)
Watervoorziening: Water-Link
Elektriciteit: Engie
Gas: Luminus
Opname warmtemeters: ISTA

16 Bespreking en beslissing over verderzetting studie/uitwerking terrasrenovatie door Atrio

Dit dossier komt sinds jaren terug op de dagorde. Het is geweten dat een totale terrasrenovatie zich opdringt.

Voor deze renovatie kwam architect Atrio vorig jaar nog toelichting geven op de Algemene Vergadering.

Atrio heeft via een lastenboek meerdere prijsoffertes bekomen, echter zijn deze niet meer actueel en is het schadebeeld alleen maar groter geworden.

Op heden ligt het dossier bij de architect Atrio

Bij goedkeuring van dit agendapunt wordt engagement gekregen van de Algemene Vergadering om verder te gaan met Atrio en meerdere mogelijkheden te bekijken.

Fidimco zal de bestaande verslagen en rapporten van de reeds uitgevoerde studies via We-transfer bezorgen aan alle eigenaars.

Bij tegenstemming van het punt, zal Fidimco op de markt gaan om een ander ingenieursbureau te vinden dat beschikbaar is om binnen het jaar dit werk op te starten en zo aan te duiden om de studie verder uit te voeren.

Resultaat van de stemming van de vergadering :
Fidimco zal op de markt gaan om een ander ingenieursbureau te vinden dat beschikbaar is om dit werk op te starten en zo aan te duiden om de studie verder uit te voeren.

Het akkoord dient opnieuw te worden gegeven op een volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.119 / 3.538 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.419 / 3.538 stemmen;

Hanegreefs Jan (2A - quot . 172, A24-25 - quot . 6,), Kees Greet (1D - quot . 135, A30-31 - quot . 6,), VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), G.M.&W VOF (4F - quot . 171,), Philipsen Diederik (A38-39 - quot . 6, 8G - quot . 145,), Coenegracht Charlotte (5G - quot . 145, A15 - quot . 4,), SLASCHEVA TATIANA (2D - quot . 135,), CLAESSENS (6C - quot . 171, A14 - quot . 4,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Peersman-Steurs (2C - quot . 171, A44-45 - quot . 6,), Deckers Hilde (5E - quot . 135,), Jacobs Leopold (3D - quot . 135,), Malfait Luk (4B - quot . 104,), VAN GENEGEN (A3 - quot . 5, 8C - quot . 171,), D'Agnolo Lisa (7G - quot . 145,)

Hebben zich 'onthouden' met 1.363 / 4.901;

NEYRINCK-BLANCHE (A7 - quot . 5,), Vermeiren Constant (A90 - quot . 5, 5F - quot . 171,), Deckers Florence (8F - quot . 171,), Lenaerts (1B - quot . 104,), Van Kerckhoven Gerlinda (8D - quot . 135,), Naets Nicolas (8B - quot . 104,), Walkenhorst Mascha (3A - quot . 172,), Poppe Philippe (A46-47 - quot . 6,), HEREMANS (5D - quot . 135, A34-35 - quot . 6,), LOOTS Marc (A20-21 - quot . 6, 6G - quot . 145, 6H - quot . 63,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Beslissing afgekeurd met 68,37% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Dit punt is niet van toepassing gezien de stemming op vorig punt.

Eigenaren gaan akkoord om op dit punt niet te stemmen.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Bespreking en beslissing over verderzetting studie/uitwerking waterdichting dak ondergrondse garage door Atrio

Dit punt werd op de laatste vergadering ook besproken. Net zoals de terrasrenovatie (betreft de dagparking) vergt dit werk een voorbereiding zodat er gericht naar offertes gezocht kan worden.

Bij goedkeuring van dit agendapunt wordt engagement gekregen van de Algemene Vergadering om in de nabije toekomst de effectieve renovatie goed te keuren en zal Atrio beopdracht worden om dit dossier via een lastenboek in kaart te brengen.

Gezien de stemming zal Fidimco enkele partijen aanspreken om de studie in offerte te zetten.

Het akkoord dient opnieuw te worden gegeven op een volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 2.413 / 4.456 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.043 / 4.456 stemmen;

VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), G.M.&W VOF (4F - quot . 171,), Deckers Florence (8F - quot . 171,), Walkenhorst Mascha (3A - quot . 172,), Coenegracht Charlotte (5G - quot . 145, A15 - quot . 4,), SLASCHEVA TATIANA (2D - quot . 135,), CLAESSENS (6C - quot . 171, A14 - quot . 4,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Peersman-Steurs (2C - quot . 171, A44-45 - quot . 6,), Deckers Hilde (5E - quot . 135,), Jacobs Leopold (3D - quot . 135,), VAN GENEGEN (A3 - quot . 5, 8C - quot . 171,)

Hebben zich 'onthouden' met 445 / 4.901;

Van Kerckhoven Gerlinda (8D - quot . 135,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Beslissing afgekeurd met 45,85% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

19 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

Dit punt is niet van toepassing gezien de stemming op vorig punt.

Eigenaren gaan akkoord om voor dit punt niet te stemmen.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

20 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Gemeenschappelijke installatie voor laadpalen

Eigenaar Actaquant; dhr. Landtsheer heeft een correcte aanvraag gedaan voor de plaatsing van een laadpaal in zijn garagebox dat zich bevindt op het gelijkvloers.

Elke eigenaar heeft het recht zijn/haar infrastructuur uit te breiden, maar dient dit te communiceren met de syndicus via een aangetekende brief. Dit heeft Actaquant gedaan waardoor dit agendapunt op de dagorde staat.

Wanneer de VME beslist een gemeenschappelijke installatie te plaatsen dienen alle eigenaren hierop af te takken waardoor een wildgroei van laadpalen wordt vermeden.

Zulke installatie zal dan binnen de 4 maanden geplaatst moeten worden.

De heer Landtsheer neemt het woord en geeft een presentatie omtrent laadpalen.

Wanneer dit agendapunt niet wordt goedgekeurd zal betrokken eigenaar toelating krijgen om zijn laadpaal te plaatsen en zijn alle kosten hieraan verbonden voor hem.

De AV beslist dat er geen gemeenschappelijke installatie geplaatst zal worden. Zodoende krijgt dhr. Landtsheer de toelating om zijn laadpaal te plaatsen en zijn alle kosten hieraan verbonden voor hem.

Stemden 'voor' met 1.031 / 4.438 stemmen;

Stemden 'tegen' met 3.407 / 4.438 stemmen;

Van Daele Daniëlle (1A - quot . 172,), Kees Greet (1D - quot . 135, A30-31 - quot . 6,), Vermeiren Constant (A90 - quot . 5, 5F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), G.M.&W VOF (4F - quot . 171,), Philipsen Diederik (A38-39 - quot . 6, 8G - quot . 145,), Lenaerts (1B - quot . 104,), Van Kerckhoven Gerlinda (8D - quot . 135,), Naets Nicolas (8B - quot . 104,), Walkenhorst Mascha (3A - quot . 172,), SLASCHEVA TATIANA (2D - quot . 135,), CLAESSENS (6C - quot . 171, A14 - quot . 4,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Actaquant BV (A93 - quot . 5,), Peersman-Steurs (2C - quot . 171, A44-45 - quot . 6,), Deckers Hilde (5E - quot . 135,), HEREMANS (5D - quot . 135, A34-35 - quot . 6,), Janssen Maria (4E - quot . 135,), Jacobs Leopold (3D - quot . 135,), JOOSEN (3B - quot . 104,), VAN GODTSENHOVEN Caroline (2B - quot . 104,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Malfait Luk (4B - quot . 104,), Ameri Linha (1E - quot . 135,), D'Agnolo Lisa (7G - quot . 145,)

Hebben zich 'onthouden' met 463 / 4.901;

VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), LOOTS Marc (A20-21 - quot . 6, 6G - quot . 145, 6H - quot . 63,), Vyta Insurance BV (4I - quot . 74, A16 - quot . 4,)

Beslissing afgekeurd met 76,77% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

21 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Vervanging (bruine) deurmatten beide ingangen

Aard van de werken: Vervanging (bruine) deurmatten beide ingangen

Stemden 'voor' met 4.268 / 4.890 stemmen;

Stemden 'tegen' met 622 / 4.890 stemmen;

VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Hebben zich 'onthouden' met 11 / 4.901;

NEYRINCK-BLANCHE (A7 - quot . 5,), Poppe Philippe (A46-47 - quot . 6,)

Beslissing goedgekeurd met 87,28% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

22 Beslissing omtrent het aanduiden van de leverancier om de voorgenoemde werken uit te voeren.

De syndicus legt volgende offertes van onderstaande leveranciers voor:
1. Rosco: keuze uit verschillende mogelijkheden. Prijs voor beide matten gemiddeld €1.129,89 incl. BTW
2. Homeland voor beide matten: optie 1 tbv. €1.590 incl. BTW & optie 2 tbv. €1.945,10 incl. BTW

Er zijn verschillende opties. De keuze zal vallen op matten die het uitzicht van de huidige matten evenaart.

Er werd geen keuze gemaakt tijdens de vergadering.
De syndicus zal de offertes nauwkeurig vergelijken en zal de keuze maken van de leverancier die het voordeligste is voor de

VME rekening houdend met de prijs en kwaliteit.

Stemden 'voor' met 4.268 / 4.890 stemmen;

Stemden 'tegen' met 622 / 4.890 stemmen;

VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Hebben zich 'onthouden' met 11 / 4.901;

NEYRINCK-BLANCHE (A7 - quot . 5,), Poppe Philippe (A46-47 - quot . 6,)

Beslissing goedgekeurd met 87,28% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

23 Beslissing omtrent de financiering van de voorgenoemde werken

De vergadering beslist om de werken als volgt te financieren: via het reservekapitaal

De verdeelsleutel voor de financiering is: basisakte

Stemden 'voor' met 3.400 / 4.713 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.313 / 4.713 stemmen;

Vermeiren Constant (A90 - quot . 5, 5F - quot . 171,), VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), Lenaerts (1B - quot . 104,), Deckers Hilde (5E - quot . 135,), HEREMANS (5D - quot . 135, A34-35 - quot . 6,), Janssen Maria (4E - quot . 135,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Hebben zich 'onthouden' met 188 / 4.901;

NEYRINCK-BLANCHE (A7 - quot . 5,), Poppe Philippe (A46-47 - quot . 6,), Peersman-Steurs (2C - quot . 171, A44-45 - quot . 6,)

Beslissing goedgekeurd met 72,14% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

24 Verlenen mandaat mbt keuze leverancier en/of uitvoering aan de raad van mede-eigendom, de voorzitter van deze vergadering en/of de rekeningcommissaris m.b.t. de besliste werken.

Niet van toepassing gezien de genomen beslissingen in voorgaande agendapunten.

De eigenaren gaan akkoord om voor dit punt niet te stemmen.

Stemden 'voor' met 4.901 / 4.901 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 4.901 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

25 Bespreking en beslissing omtrent het sorteren van afval. Bij akkoord: aanpassing van het Huishoudelijk Reglement

Het volgende staat vermeld in het HHR Art.3:

Gelet op de selectieve huisvuilophaling dewelke ons door de Stad Antwerpen wordt opgedrongen, werden volgende schikkingen getroffen:
- In de ruimte naast de lift inkom 4 dienen enkel dagbladen gedeponeerd te worden. Het deponeren van karton, in welke vorm ook, papieren zakken, inpak e.d. is uit den boze. Ook plastiek zakken als inpak van dagbladen is verboden. Grote pakken dagbladen bindt u zelf bijeen.
- Er zijn specifieke kelders voorzien voor de diverse gescheiden gekleurde ophalingen. Op de kelderdeur werd een specimen van de betreffende plastiek zakken gekleefd. Alleszins worden alle gedeponeerde zakken, van welke kleur ook, steeds zeer degelijk afgesloten om onnodig opengaan tijdens het manipuleren te vermijden. Dit om zeer onprettig werk te vermijden.
- Karton en papier (dus geen dagbladen) ligt in de garage, direct naast de doorgang naast de liften nr 4 en ordentelijk gestapeld.

De opmerking wordt gemaakt dat er rekening gehouden moet worden met bovenstaande zodat dit vlot blijft verlopen.

Bij akkoord op dit punt zal het HHR nogmaals worden doorgestuurd naar alle eigenaars - toegevoegd worden

aan het verslag.

Het HHR is door eigenaren te communicieren aan elke nieuwe huurder en door de syndicus aan nieuwe eigenaren.

Stemden 'voor' met 4.411 / 4.723 stemmen;
Stemden 'tegen' met 312 / 4.723 stemmen;
VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,)
Hebben zich 'onthouden' met 178 / 4.901;
Walkenhorst Mascha (3A - quot . 172,), Poppe Philippe (A46-47 - quot . 6,)
Beslissing goedgekeurd met 93,39% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

26 Goedkeuring opmaak asbestattest

Het asbestattest zal vanaf 23 november 2022 verplicht zijn voor alle gebouwen met bouwjaar 2000 of ouder. Dit geldt voor de privatieve delen.

Het attest zal beschrijven welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd worden. Het wordt opgemaakt aan de hand van een niet-destructief onderzoek.

De inhoud van het attest moet bekend gemaakt worden aan de koper van het pand/appartement bij het ondertekenen van de compromis.

Vanaf 1 mei 2025 moet er ook bij de ondertekening van het compromis bij de verkoop van een kavel in mede-eigendom een asbestinventarisattest van de gemeenschappelijke delen aanwezig zijn.

Wanneer de Algemene Vergadering akkoord gaat met de opmaak van dit attest zal de syndicus voor de opvolging van deze nieuwe wetgeving eenmalig €40 aanrekenen. Dit bedrag wordt verdeeld over alle eigenaren. De verdere opvolging gebeurt aan €85/u.

Voor dit werk heeft de syndicus 3 offertes:

1. Asbestsafe tbv. €4.050 incl. BTW
2. Vastgoedexperts tbv. €1.070,85 incl. BTW
3. Asbesti tbv. €2.474,45 incl. BTW

Bij akkoord van dit punt wordt **Vastgoedexperts** de partij voor de uitvoering van deze werken en wordt de kost via de gewone provisies betaald.
In dit geval zal Fidimco de eigenaars hierover aanschrijven met de bevraging wie wenst in te tekenen op het privatieve asbestattest. Deze aanvragen dienen te ontvangen zijn door Fidimco voor 01/06/2024.

Verdeling volgens basisakte.

Stemden 'voor' met 3.999 / 4.901 stemmen;
Stemden 'tegen' met 902 / 4.901 stemmen;
VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), Walkenhorst Mascha (3A - quot . 172,), Rodeanu Alina-Mihaela (7D - quot . 135,), Van Genechten Maria (8I - quot . 74,), HOORNAERT (6I - quot . 74,), MEERSMAN (7E - quot . 135,)
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 4.901;

Beslissing goedgekeurd met 81,60% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte

27 Toelichting lopende schadedossiers

Fidimco overloopt de aanwezige schadedossiers en hun stand van zaken.

2024-0081FVC - Lek in garage
De garagebox is ondertussen droog, er werd een offerte opgevraagd bij NM-projects voor de gevolgschade.

28 Bespreking en toelichting rappelprocedure in de meest uitgebreide vorm: stappenplan, rappelkosten, kosten voor de begeleiding achterstal, schadebeding en interesten. Mandatering aan de syndicus in de meest uitgebreide vorm voor de uitvoering van bovenstaande werkwijze.

Financieel beheer en de inning van achterstanden is één van de kerntaken van Fidimco Beheer als syndicus van jullie residentie. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME.

Welke procedure volgt Fidimco Beheer hierin:

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar: al naar gelang de beslissing van Algemene Vergadering) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk 15 dagen na de dag waarop ze werden opgevraagd.

Extra opvragingen en afrekeningen moeten ook op de vastgestelde vervaldag betaald zijn.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 11 Euro en wordt privatief in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 22 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privatief in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privatief in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 220 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 85 Euro per uur.

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteresten verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de volledige procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Bijkomend verwijst de syndicus naar:
Artikel 27 - 7° De vereniging van mede-eigenaars, op de kavel in een gebouw of groep van gebouwen voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar. Het neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten bepaald in artikel 17, het voorrecht bepaald in artikel 114 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en de eerder ingeschreven voorrechten."

29 Kennisgeving gerechtelijke procedures

De wet stelt in Art. 3.92 § 1: De syndicus stelt de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering onverwijld in kennis van rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars worden ingesteld.

De syndicus licht de lopende procedures binnen de VME toe:

VME / Kloeck Dimitri Advocatenkantoor BV & Advocaat Philip De Cleene BV
Achterstal mede-eigenaar. Het dossier werd overgemaakt aan de raadsman van de op VME op 19/06/2023 voor een bedrag in hoofdsom van 1.501,47 euro. Dit bedrag werd uiteindelijk betaald, echter werden de nieuwe provisieopvragingen niet betaald waardoor opdracht werd gegeven om over te gaan tot dagvaarding. Aangezien deze eigenaars zelf advocaten zijn, dient dit eerst via de stafhouder gemeld te worden.
Inmiddels werd dagvaarding uitgebracht voor een bedrag in hoofdsom van 1.952,62 euro, echter meldde zich daags voor de zitting een raadsmaan voor meester De Cleene, waardoor de zaak werd uitgesteld naar de zitting van 16/04/2024.
Op de zitting van 16/04/2024 werd de zaak opnieuw uitgesteld, ditmaal naar 18/06/2024. Tegen die datum zou alles betaald worden.
Het huidige openstaand saldo bedraagt 3.610,74 euro in hoofdsom, inclusief afrekening per 31/12/2023.

VME / Proesmans
Achterstal ex-eigenaar. Dit dossier werd overgemaakt aan de raadsman van de VME op 19/06/2023, echter diende deze

ex-eigenaar eerst gezocht te worden, waarna bleek dat zij overleden is. Aan de notarissen die destijds de akte verleden hebben, werd gevraagd of de erfgenamen gekend zijn, echter kent geen van beiden de erfgenamen. Openstaande hoofdsom: 785,71 euro.
Fidimco vermoedt dat de zoektocht naar de erfgenamen meer aan opvolgingskosten gaat kosten dan het openstaand saldo.
Over dit punt werd beslist op agendapunt 4.

VME / Lau SY
Achterstal mede-eigenaar. De raadsman van de VME stuurde op 30/08/2023 een ingebrekestelling voor een openstaand saldo in hoofdsom van 2.054,00 euro. Mevr. Lau vroeg een afbetalingsplan, waarbij intussen de volledige som werd voldaan bij de raadsman van de VME, echter zijn er opnieuw bijdragen vervallen, waardoor het huidig openstaand saldo 1.945,80 euro bedraagt.
De raadsman ontvangt nog steeds afbetalingen.

30 Bespreking buitengewone te verwachten kosten

De syndicus deelt mee dat er gekende buitengewone te verwachte kosten zijn, dewelke nog niet werden besproken of besproken zullen worden tijdens deze vergadering.

1. Fietsenrekken voor het gebouw
De vraag wordt gesteld of dit kan voorbereid worden.
De voorstellen zullen worden voorgelegd op de volgende AV gezien de afwezigheid van de RVME

2. Uitbreiding fietsenstalling ondergronds
Dit punt is in het verleden ook al meermaals besproken, maar er is tot heden geen bijkomende plaats gevonden om fietsenstalling bij te maken

3. Aanpassen helling rolstoelgebruikers
De melding werd gemaakt dat de huidige helling niet rolstoelvriendelijk genoeg is waardoor hier aanpassingen aan gedaan zouden moeten worden.
De syndicus bereidt dit dossier voor en zal hier bewarend optreden zodat de toegang tot het gebouw voor iedere bewoner toegankelijk is.

31 Kwijting van de syndicus voor het gevoerde administratieve, technische en financiële beheer

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting te geven aan de syndicus voor het door haar gevoerde administratief, technisch en financieel beheer.

Stemden 'voor' met 3.961 / 4.583 stemmen;

Stemden 'tegen' met 622 / 4.583 stemmen;

VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Hebben zich 'onthouden' met 318 / 4.901;

Naets Nicolas (8B - quot . 104,), LOOTS Marc (A20-21 - quot . 6, 6G - quot . 145, 6H - quot . 63,)

Beslissing goedgekeurd met 86,43% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

32 Beslissing vernieuwen mandaat van Fidimco Beheer BV en de ondertekening van de schriftelijke overeenkomst

Art. 3.89. § 1. De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de Algemene Vergadering.

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

De syndicus laat weten dat het mandaat dient verlengd te worden en vraagt de Vergadering hierover te beslissen.

Vanwege de duidelijke wettelijke beperkingen m.b.t. het handelen buiten mandaat is er directioneel besloten om PER DEFINITIE te werken met contracten met een duurtijd van **3 jaar** (36 maanden) met dien verstande dat ze jaarlijks kosteloos opzegbaar zijn op de Statutaire Algemene Vergadering MITS het mandaat syndicus op de dagorde van de Vergadering geplaatst wordt.

Er werd voor het dossier een rendementsberekening gemaakt waaruit blijkt dat het huidige ereloon (€1.574,97/maand) economisch niet meer haalbaar is. Fidimco maakt de melding dat het ereloon voor de gewone taken verhoogd dient te worden naar €2.105/maand.

De Vergadering geeft de voorzitter van de vergadering het mandaat om de schriftelijke overeenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

Bij goedkeuring van dit agendapunt wordt Fidimco Beheer BV herbenoemd als syndicus van deze VME vanaf de datum van deze Algemene Vergadering.

De Vergadering geeft, indien strikt noodzakelijk, de syndicus het mandaat om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met een maximum van 2 jaar.

Stemden 'voor' met 3.611 / 4.552 stemmen;

Stemden 'tegen' met 941 / 4.552 stemmen;

Hanegreefs Jan (2A - quot . 172, A24-25 - quot . 6,), Kees Greet (1D - quot . 135, A30-31 - quot . 6,), VAN NES Jacques (2F - quot . 171,), Tomruk Mehmet (3H - quot . 63, 3I - quot . 74, A10 - quot . 4,), Faraj-Al-Lami Firas & Rana (A11 - quot . 4, 3C - quot . 171,), Ameri Linha (1E - quot . 135,)

Hebben zich 'onthouden' met 349 / 4.901;

SLASCHEVA TATIANA (2D - quot . 135,), LOOTS Marc (A20-21 - quot . 6, 6G - quot . 145, 6H - quot . 63,)

Beslissing goedgekeurd met 79,33% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

33 Mededelingen

- De vraag wordt gesteld of er kwijting verleend wordt aan de RVME voor het geleverde werk in het voorbije jaar.
Hier werd unaniem akkoord op gegeven door de aanwezigen.

- De vraag wordt gesteld de ontmossing uit te voeren op de stenen voor de inrit van de ondergrondse garage

- Vernieuwen noodcommunicatie liften:
De vergadering meldt dat de noodknop ook na 5 seconden wachten niet werkt. Om die reden en ten gevolge van de keuringsverlsagen van ATK waarin het defect werd vastgelegd, heeft Fidimco de opdracht gegeven in bewarend optreden deze werken uit te voeren door Kone.
Het vermelde telefoonnummer zal in de lift zal worden correct gezet na/bij uitvoering van de werken.
De uitvoeringsdatum zal nog worden gecomuniceerd.

- De gesloten garagebox A7 komt in de verkoop.

- Dobby zal geactiveerd worden door Fidimco. De facturen zijn enkel zichtbaar voor de rekencommissaris - op heden is er geen.
Indien een eigenaar hier inzicht in wenst kan deze dit simpelweg aanvragen per mail aan Fidimco.

Te agenderen voor de Algemene vergadering 2025:
Fidimco zal offertes opvragen voor bewegingssensoren in de garage.

Op het einde van de vergadering verzoekt de syndicus om de notulen te ondertekenen. Het origineel zal bijgehouden worden door de syndicus. Binnen de 30 dagen na deze vergadering ontvangt u een getypte versie van deze notulen.

Noodnummer: er is een mobiel nummer (0484/377.377) dat permanent bemand wordt door een medewerker van FIDIMCO, geen callcenter of andere externe partij. Wij willen u erop wijzen dat opdrachten voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zoals interventies elektriciens, loodgieters, klusjesmannen, etc. vanuit de syndicus moeten komen. Uiteraard mag u via de noodcommunicatie in de lift bellen naar de betreffende firma als u vastzit maar andere zaken n.a.v. waterinfiltraties en andere calamiteiten dienen te gebeuren via het nooddienstnummer. Er wordt niets automatisch aangerekend voor deze permanentiedienst, echter wanneer er beroep wordt gedaan op onze collega buiten de kantooruren wordt hiervoor gefactureerd aan de uurlonen volgens contract.

Het gebruik van het e-mail adres: beheer@fidimco.be.

Het verzoek om telkens in het onderwerp te starten met de naam van het gebouw.

Fidimco Beheer stuurt u, indien nodig, automatische berichten per SMS. Het is niet mogelijk te antwoorden op het getoonde nummer, noch via SMS noch door te bellen. Het betreft een computergestuurd bericht.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Fidimco Beheer BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Nathan Peeters

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van het proces-verbaal:

- Budget per eigenaar
- Totaal budget
- Balans 31/12/2023
- HHR

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Vereniging van Mede-Eigenaars "Elisabethlaan 2-4"
Elisabethlaan 2-4 te 2600 Berchem

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door notaris Sloyts op 10/01/1979.
Dit reglement van orde werd aangenomen en goedgekeurd op de Algemene Vergadering dd. 27/04/2000.
Het is bindend van afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw.

Normaal gezien zou er geen huishoudelijk reglement nodig zijn. Wij gaan immers uit de veronderstelling dat iedere bewoner niets anders wenst dan rustig te wonen in een zindelijk gebouw. Indien alle bewoners deze bepalingen stipt naleven, wordt er geen afbreuk gedaan het een wooncomfort waarop iedereen recht heeft. De mede-eigenaars die hun appartement verhuren zijn er toe gehouden een exemplaar van dit reglement aan de huurder te overhandigen.

Art. 1 – Toegang tot het gebouw

- De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw (ook deuren en poorten van de garage) steeds zorgvuldig te sluiten.
- Verlies niet uit het oog dat aan de deur een handvat is aangebracht. Vuile vingers op de ruiten kunnen niet permanent verwijderd worden.
- Ook de vloermatten zijn er om gebruikt te worden, vooral bij slechte weersomstandigheden.
- De toegang tot het gebouw is verboden aan leurders en bedelaars.
- De inkomdeur mag slechts met de afstandsbediening geopend worden voor bekenden.

Art. 2 – Gebruik van de liften

Aan het gebruik van de liften zijn strenge voorwaarden verbonden.

- Het gebruik van de liften is verboden aan kinderen die niet vergezeld zijn van volwassenen.
- Het opgegeven gewicht of het maximaal aantal personen mag in geen geval overschreden worden.
- Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen is, ten allen tijde, ook bij verhuizing, verboden. Hiervoor moet een verhuisladder gebruikt worden via de buitenzijde van het gebouw.
- De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.
- De bewoners worden verplicht hun leveranciers hierover in te lichten. In geval van nalatigheid kan het gebruik van de liftten aan leveranciers verboden worden.
- Gebruik de liften nooit in geval van brand.
- Elke onregelmatigheid in verband met de werking van de liften moet gemeld worden aan de syndicus.

Art. 3 – Afvalverwerking

Gelet op de selectieve huisvuilophaling dewelke ons door de Stad Antwerpen wordt opgedrongen, werden volgende schikkingen getroffen:

- In de ruimte naast de lift inkom 4 dienen enkel dagbladen gedeponeerd te worden. Het deponeren van karton, in welke vorm ook, papieren zakken, inpak e.d. is uit den boze. Ook plastiek zakken als inpak van dagbladen is verboden. Grote pakken dagbladen bindt u zelf bijeen.
- Er zijn specifieke kelders voorzien voor de diverse gescheiden gekleurde ophalingen. Op de kelderdeur werd een specimen van de betreffende plastiek zakken gekleefd. Alleszins worden alle gedeponeerde zakken, van welke kleur ook, steeds zeer degelijk afgesloten om onnodig opengaan tijdens het manipuleren te vermijden. Dit om zeer onprettig werk te vermijden.
- Karton en papier (dus geen dagbladen) ligt in de garage, direct naast de doorgang naast de liften nr 4 en ordentelijk gestapeld.

Art. 4 – Lawaai
Het probleem lawaai is steeds een kies probleem.
Op dit gebied wordt gemakkelijk overgegaan naar een zowel te nonchalante als te strenge houding.
Hinderlijk geluid, van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag als ’s nachts vermeden worden en iedere eigenaar en/of huurder moet er voor zorgen dat de rust van het gebouw niet verstoord wordt.
Hierna volgt de opsomming van oorzaken van storend lawaai:

- Dichtslaan van deuren.
- Luidruchtige afstelling van radio en TV.
- Gebruik van waterkranen of het lopen van baden midden in de nacht.
- Luid spreken van schoenen op harde bevloering zoals parket of floorflex. Het gebruik van huispantoffels in de appartementen is aanbevolen.
- Uitvoeren van karweien of het verplaatsen van meubelen en voorwerpen zowel bij dag als nacht.
- Herhaaldelijk en langdurig gebruik van de appartementsbel.
- Overdreven luidruchtig spel van de kinderen in de appartementen.

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

Art. 5 – Uitzicht van het gebouw
Om een verzorgd uitzicht van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

- Verbod kledingstukken, was, lakens en dekens op de balkons te hangen.
- Verbod in de appartementen (o.a. in de keukens) kledingstukken of handdoeken zo op te hangen dat ze zichtbaar zijn op de straat.
- Indien u geen belangstelling hebt voor de publiciteitsbladen en alle aankondigingen die in uw brievenbus gedeponeerd worden, gelieve deze dan ordelijk op de brievenbuskasten te leggen.
- Op de bellen, brievenbussen, in de liftkooi en aan de inkomdeuren van de appartementen mogen enkel plaatjes aangebracht worden waarvan het model goedgekeurd werd door de Algemene vergadering, het bestuurscomité of de syndicus.
- Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ramen onmiddellijk worden vervangen.
- De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de gangen, trapzalen en de brandtrap, moeten ten allen tijde vrij blijven. Er mag in de gemeenschappelijke delen geen enkel voorwerp geplaatst worden.
- Ook is het verboden de gemeenschappelijke schachten, waarin zich de aansluitingen voor gas, elektriciteit en brandslangen bevinden, te gebruiken als bergplaats.
- De ramen van alle bewoonde appartementen moeten voorzien zijn van witte gordijnen die in gesloten toestand het ganse raam bedekken.
- De terrassen dienen ten allen tijde vrij gehouden te worden, dit in verband met evacuatie. Ook dit ten behoeve van doorgang van beheerders en/of aangestelde werklui bij uitvoering van dringende onaangekondigde werken.

Art. 6 – Reinheid van het gebouw
Het is verboden:

- Om het even welk huishoudelijk werk (o.a. reinigen van tapijten) uit te voeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- Tapijten, beddegoed of andere voorwerpen uit te kloppen op de terrassen of door het raam.
- Om het even wat door de ramen naar beneden te gooien.
- Bewoners die brandstoffen zouden gebruiken voor open haarden mogen deze enkel opslagen in hun privatieve kelder. Daarbij dienen alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de gemeenschappelijke delen bevuild worden.
- Personen die verantwoordelijk zijn voor abnormale bevuiling van gemeenschappelijke plaatsen worden verzocht deze op eigen initiatief zo vlug mogelijk te reinigen. Een abnormale bevuiling zou bijvoorbeeld kunnen zijn: het laten vallen van een fles vloeistof, een natuurlijke behoefte van een huisdier, zeepsop of vuil water na het kuisen van een wagen, enz.
- De autostaanplaatsen behoren niet tot de gemeenschappelijke delen. Het zijn dus de eigenaars/huurders zelf die moeten instaan voor de zindelijkheid ervan.
- Borstels worden niet uitgeklopt aan de balkons om rondvliegende delen en stof te vermijden.

Art. 7 – Fietsen en kinderwagens
Deze mogen slechts gestald worden in de privatieve kelders of in de gemeenschappelijke plaats die voor dit doel voorzien is. In geen geval mogen kinderwagens in de gemeenschappelijke ingang geplaatst worden. Het is verboden fietsen tegen de gevels van het gebouw te plaatsen. De fietsenstalling moet ten allen tijde met sleutel gesloten worden.

Art. 8 – Huishoudapparaten
Het is niet toegestaan diepvriezers en andere huishoudapparaten aan te sluiten op het elektriciteitscircuit van de gemeenschap.

Art. 9 – Groenzone en beplanting
Voor de groenzone die voor het gebouw aanwezig is, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- Niet lopen op de grasperken.
- De beplanting en bloemperken eerbiedigen.
- Geen papier, afval of etensresten in de grasperken werpen.
- Geen honden uitlaten op de grasperken.

Art. 10 – Onderhoud van het gebouw
Het reinigen en onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door een werkvrouw. Geef in elk geval nooit opdrachten aan deze werkvrouw omtrent haar werk, dit dient te gebeuren via het beheer. De kans is groot dat het in tegenspraak is met datgene wat door de beheerders is gegeven. Alle klachten en voorstellen dienen, liefst schriftelijk, aan de beheerders overgemaakt. De werkvrouw mag in geen geval werken uitvoeren in de privatieve delen van het gebouw binnen de werkuren die voorzien zijn om de gemeenschappelijke delen te reinigen.

Art. 11 – Verhuis
De syndicus of één van de leden van het bestuurscomité moeten op voorhand verwittigd worden van een verhuis, opdat zij de nodige schikkingen kunnen treffen om toegang tot de oprit mogelijk te maken. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is ten allen tijde verboden. Hiervoor moet een verhuisladder gebruikt worden via de buitenzijde van het gebouw. Bij overtreding van dit punt hebben de syndicus en de leden van het comité het recht de lift stil te leggen tot na de verhuis. Het gewicht op de dagparking is beperkt tot 2 ton en derhalve ongeschikt en verboden voor verhuiswagen. Ladderliften, voor zover zij de 2 ton niet overtreffen, kunnen wel toegelaten worden. De beheerders dienen enige dagen op voorhand verwittigd te worden van een verhuis. Er mag NIET verhuisd worden op zondag.

Art. 12 – Defecten
In geval van defecten of gebreken aan gemeenschappelijke installaties, mag enkel contact worden genomen met de syndicus of de medebeheerders. Het zijn alleen zij die bepalen welke de verder te ondernemen acties zijn ter verhelping van het probleem. Het is aan de bewoners niet toegelaten zelf contact op te nemen met gelijk welke firma wil men niet het risico lopen de rekening van deze tussenkomst zelf te moeten betalen. Sommige gebreken kunnen met een zeer eenvoudige behandeling door de syndicus of zijn helpers verholpen worden zonder dat hoge rekeningen of verplaatsingskosten dienen te worden betaald.

Art. 13 – Garage en dagparking
Het onbeheerd parkeren buiten de afbakeningslijnen is ten allen tijde verboden. Het foutparkeren geschiedt op risico van de overtreder. Het parkeren op de oprit voor het gebouw is ten allen tijde verboden. Enkel laden en lossen is toegelaten. Na laden en/of lossen dienen voertuigen verplaatst te worden.

Art. 14 – Plichten van de verhuurder
Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, heeft als plicht een Reglement van Inwendige Orde te overhandigen aan zijn huurder. De eigenaar moet ten allen tijde kunnen aantonen dat zijn huurders het Reglement ontvangen hebben.

Art. 15 – Toepassing
Huidig Reglement van Inwendige Orde wordt aan alle belanghebbenden overgemaakt. Het is binden voor alle mede-eigenaars, huurders en voor al wie op het gebouw of een deel ervan enig recht van elke aard ook bezit. Het Reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden volgens beslissingen van de Algemene Vergadering of de beheerders.

Art. 16 – Gebruik en bewoning
De appartementen op de verdiepingen zijn bestemd tot privé bewoning. De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van het eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze en ervan genieten als ‘een goede huisvader’. Een zakelijk recht of een persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen. Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Details tonen
Rubrieken met saldo 0 niet tonen

ACTIVA

			31/12/2023
Vlottende activa	**29/58**	**193.816,02**
VI. TOTALE VERBRUIKBARE VOORRAAD	**3**	**2.168,72**
A. Voorraden	30/36	2.168,72
1. Grond-en hulpstoffen	30/31	2.168,72
313000 VOORRAAD ZENDERS		2.168,72
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	**40/41**	**5.243,47**
B. VORDERINGEN	41	5.243,47
410000 OPGEVRAAGDE PROVISIES RESERVEFONDS		2.028,51
440000 TE BETALEN LEVERANCIERS		3.184,70
490000 OVER TE DRAGEN KOSTEN		30,25
494000 AFRONDINGEN		0,01
IX. Liquide middelen	**54/58**	**186.403,83**
550000 SPAARREKENING BANK		156.782,17
551000 ZICHTREKENING BANK		29.621,66
Totaal der activa		**193.816,02**

PASSIVA

			31/12/2023
Schulden	**17/49**	**193.816,02**
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	**42/48**	**189.101,11**
A. SCHULDEN MEER DAN ÉÉN JAAR, BINNEN HET JAAR VERV.	42	154.729,60
429100 RESERVEKAPITAAL		124.729,60
429101 RESERVE TERRASSEN		30.000,00
F. Overige schulden	47/48	34.371,51
410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES		34.371,51
X. Overlopende rekeningen	**492/9**	**4.714,91**
499000 WACHTREKENINGEN		4.714,91
Totaal der passiva		**193.816,02**

RESULTATEN

			31/12/2023
OPBRENGSTEN	**7**	**276.876,68**
I. OPBRENGSTEN	**7**	**276.876,68**
700000 OPBRENGST MEDE-EIGENAARS		276.876,68
KOSTEN	**6**	**-276.876,68**
II. DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	**61**	**-269.420,11**
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN		-1.651,02
610100 KEURING LIFTEN		-943,80
610110 ONDERHOUD LIFT		-9.822,40
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.		-19.324,37
610130 TELEFOON LIFT		-321,24
610230 ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.		-747,04
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.		-1.089,00
610380 METERS EN METEROPNAME		-7.531,31
610510 ONDERHOUD GEMENE DELEN		-39.841,08
610610 ONDERHOUD TUIN		-13.730,77
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN		-6.112,70
610900 DIVERSEN		-519,80
610901 DIVERSE KOSTEN APPARTEMENTEN		-2.280,00
612000 WARM WATER (25 %)		-23.164,21
612010 WATER		-22.437,81
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN		-13.039,36
612210 VASTE KOSTEN CV (25 %)		-17.373,16
612215 WERKELIJK VERBRUIK CV (75 %)		-52.119,47
612220 GAS KEUKEN		-3.359,36
613001 ERELONEN SYNDICUS - bijkomende taken		-1.285,00
613005 BEHEERSVERGOEDING ALLE		-18.124,14
613010 OPVOLGING JURIDISCHE PROCEDURE		-351,20
614000 BRANDVERZEKERING		-10.362,96
614100 BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID		-316,20
615155 ELECTRICITEIT CONCIERGE		-182,00
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN		-575,00
616010 POSTZEGELS		-1.789,71
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN		-423,50
616310 ANDERE PROCEDUREKOSTEN		-602,50
VI. FINANCIËLE KOSTEN	**65**	**41,57**
650000 BANKKOSTEN		41,57

Details tonen

Rubrieken met saldo 0 niet tonen

VII.	**UITZONDERLIJKE KOSTEN**	**66**	**-7.498,14**	
	660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR			-7.494,14
	666601 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING			-4,00
			-276.876,68	
	Saldo op balans			

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN

Budget per grootboekrekening
Elisabethlaan 2-4
Budget 2024

	OMSCHRIJVING	%	MAAND	KWARTAAL	HALFJAAR	JAAR	BOEKJAAR
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	9,00	150,00	450,00	900,00	1.800,00	**1.800,00**
610100	KEURING LIFTEN	38,00	108,33	325,00	650,00	1.300,00	**1.300,00**
610110	ONDERHOUD LIFT	2,00	833,33	2.500,00	5.000,00	10.000,00	**10.000,00**
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. OND	-95,00	83,33	250,00	500,00	1.000,00	**1.000,00**
610130	TELEFOON LIFT	37,00	36,67	110,00	220,00	440,00	**440,00**
610230	ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONIN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
610370	OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERIN	10,00	100,00	300,00	600,00	1.200,00	**1.200,00**
610380	METERS EN METEROPNAME	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
610510	ONDERHOUD GEMENE DELEN	5,00	3.500,00	10.500,00	21.000,00	42.000,00	**42.000,00**
610610	ONDERHOUD TUIN	2,00	1.166,67	3.500,00	7.000,00	14.000,00	**14.000,00**
610660	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	47,00	750,00	2.250,00	4.500,00	9.000,00	**9.000,00**
610900	DIVERSEN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
610901	DIVERSE KOSTEN APPARTEMENTEN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
612000	WARM WATER (25 %)	12,00	2.166,67	6.500,00	13.000,00	26.000,00	**26.000,00**
612010	WATER	16,00	2.166,67	6.500,00	13.000,00	26.000,00	**26.000,00**
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	15,00	1.250,00	3.750,00	7.500,00	15.000,00	**15.000,00**
612210	VASTE KOSTEN CV (25 %)	15,00	1.666,67	5.000,00	10.000,00	20.000,00	**20.000,00**
612215	WERKELIJK VERBRUIK CV (75 %)	15,00	5.000,00	15.000,00	30.000,00	60.000,00	**60.000,00**
612220	GAS KEUKEN	19,00	333,33	1.000,00	2.000,00	4.000,00	**4.000,00**
613001	ERELONEN SYNDICUS - bijkomende take	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
613005	BEHEERSVERGOEDING ALLE	5,00	1.583,33	4.750,00	9.500,00	19.000,00	**19.000,00**
613010	OPVOLGING JURIDISCHE PROCEDURE	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
614000	BRANDVERZEKERING	16,00	1.000,00	3.000,00	6.000,00	12.000,00	**12.000,00**
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	58,00	41,67	125,00	250,00	500,00	**500,00**
615155	ELECTRICITEIT CONCIERGE	175,00	41,67	125,00	250,00	500,00	**500,00**
616000	ADMINISTRATIEKOSTEN	248,00	166,67	500,00	1.000,00	2.000,00	**2.000,00**
616010	POSTZEGELS	6,00	158,33	475,00	950,00	1.900,00	**1.900,00**
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	42,00	50,00	150,00	300,00	600,00	**600,00**
616310	ANDERE PROCEDUREKOSTEN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
650000	BANKKOSTEN	-957,00	30,00	90,00	180,00	360,00	**360,00**
660100	PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENIN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
							268.600,00

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

Simulatie van het werkbudget
Elisabethlaan 2-4
Budget 2024

NAAM		MAAND
Actaquant BV		
A93		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
ASDOUN-BOUZIAN		
3C		441,00
A11		5,00
	Totaal eigenaar:	**445,00**
BRIES		
7C		393,00
A40-41		7,00
	Totaal eigenaar:	**400,00**
BSC BV		
A95		5,00
A96		5,00
A97		5,00
DEEL 1		412,00
	Totaal eigenaar:	**427,00**
CLAESSENS		
6C		297,00
A14		5,00
	Totaal eigenaar:	**301,00**
DEKELVER		
7H		156,00
	Totaal eigenaar:	**156,00**
Dimitri Kloeck Advocatenkantoor BV & Advocaat Philip De Cleene BV		
DEEL 2		204,00
	Totaal eigenaar:	**204,00**
Duerinck		
1G		260,00
	Totaal eigenaar:	**260,00**
Florence Laruelle NV		
4G		353,00
7B		229,00
A12		6,00
	Totaal eigenaar:	**588,00**
G.M.&W C.V		
4F		621,00
	Totaal eigenaar:	**621,00**

NAAM		MAAND
GEERTS MAGDALENA		
7A		317,00
A18-19		7,00
	Totaal eigenaar:	**324,00**
HEREMANS		
5D		239,00
A34-35		7,00
	Totaal eigenaar:	**245,00**
HOORNAERT		
6I		124,00
	Totaal eigenaar:	**124,00**
JOOSEN		
3B		185,00
	Totaal eigenaar:	**185,00**
Keclan BV		
6B		645,00
	Totaal eigenaar:	**645,00**
LAU S.Y.		
8H		349,00
	Totaal eigenaar:	**349,00**
Lenaerts		
1B		218,00
	Totaal eigenaar:	**218,00**
LOOPMANS		
8E		312,00
	Totaal eigenaar:	**312,00**
MARIEN		
A17		5,00
A8		6,00
	Totaal eigenaar:	**10,00**
NEYRINCK-BLANCHE		
A7		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
Ostrowski - Ostrowska		
5C		347,00
	Totaal eigenaar:	**347,00**

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

NAAM		MAAND
PASSIM NV		
6E		318,00
A86		5,00
A87		5,00
	Totaal eigenaar:	**327,00**
Peersman-Steurs		
2C		591,00
A44-45		7,00
	Totaal eigenaar:	**597,00**
ROBCO INVEST NV		
A84		5,00
DEEL 3		653,00
	Totaal eigenaar:	**658,00**
VAN ESSER		
1I		165,00
	Totaal eigenaar:	**165,00**
VAN GENEGEN		
8C		501,00
A3		6,00
	Totaal eigenaar:	**507,00**
Van Hoolst		
5I		139,00
	Totaal eigenaar:	**139,00**
Verdickt - Lefebure		
A28-29		7,00
	Totaal eigenaar:	**7,00**
VME Elisabethlaan 2-4		
CONCIER		4,00
	Totaal eigenaar:	**4,00**
Vyta Insurance BV		
4I		117,00
A16		5,00
	Totaal eigenaar:	**121,00**
Alina-Mihaela Rodeanu		
7D		268,00
	Totaal eigenaar:	**268,00**

NAAM		MAAND
Bart Van Rompuy		
A2		6,00
A22-23		7,00
	Totaal eigenaar:	**12,00**
Beatrice Roegiers		
3G		287,00
	Totaal eigenaar:	**287,00**
Benoit Van Velthoven		
4H		157,00
	Totaal eigenaar:	**157,00**
BOSSAERT		
5H		102,00
	Totaal eigenaar:	**102,00**
Caroline Van Godtsenhoven		
2B		187,00
	Totaal eigenaar:	**187,00**
Charlotte Coenegracht		
5G		236,00
A15		5,00
	Totaal eigenaar:	**240,00**
CLOTTENS		
7F		806,00
A36-37		7,00
A9		6,00
	Totaal eigenaar:	**818,00**
Constant Vermeiren		
5F		353,00
A90		6,00
	Totaal eigenaar:	**359,00**
Daniëlle Van Daele		
1A		305,00
	Totaal eigenaar:	**305,00**
Diederik Philipsen		
8G		305,00
A38-39		7,00
	Totaal eigenaar:	**311,00**

NAAM		MAAND
Dzmitri & Ramina Zhukavets-Baurova		
6D		549,00
	Totaal eigenaar:	**549,00**
Els Van Goethem		
7I		126,00
	Totaal eigenaar:	**126,00**
Florence Deckers		
8F		243,00
	Totaal eigenaar:	**243,00**
Georges Segers		
A89		5,00
	Totaal eigenaar:	**5,00**
Gerlinda Van Kerckhoven		
8D		209,00
	Totaal eigenaar:	**209,00**
Gitte LAENEN		
8A		311,00
A13		5,00
	Totaal eigenaar:	**316,00**
GREET JACOBS		
6A		629,00
A26-27		7,00
	Totaal eigenaar:	**635,00**
Greet Kees		
1D		228,00
A30-31		7,00
	Totaal eigenaar:	**235,00**
Guy De Gent		
6F		248,00
A5		5,00
A6		5,00
	Totaal eigenaar:	**257,00**
Herman Sermeus		
1H		217,00
	Totaal eigenaar:	**217,00**
Hilde Deckers		
5E		255,00
	Totaal eigenaar:	**255,00**

NAAM		MAAND
Hippolyte Marschang		
1F		336,00
A42-43		7,00
	Totaal eigenaar:	**342,00**
Jacques VAN NES		
2F		337,00
	Totaal eigenaar:	**337,00**
Jan Hanegreefs		
2A		582,00
A24-25		7,00
	Totaal eigenaar:	**589,00**
JANSSENS HARRY		
5A		240,00
A32-33		7,00
	Totaal eigenaar:	**247,00**
Jean Dal Bosco		
2E		358,00
	Totaal eigenaar:	**358,00**
Joshi Lambrechts		
2G		278,00
	Totaal eigenaar:	**278,00**
Karine PRAET		
A91		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
Leopold Jacobs		
3D		212,00
	Totaal eigenaar:	**212,00**
Linha Ameri		
1E		293,00
	Totaal eigenaar:	**293,00**
Lisa D'Agnolo		
7G		349,00
	Totaal eigenaar:	**349,00**
Luk Malfait		
4B		184,00
	Totaal eigenaar:	**184,00**

NAAM		MAAND
Marc & Rita Rommelaere-Claeys		
4A		444,00
A85		6,00
	Totaal eigenaar:	**450,00**
Marc LOOTS		
6G		353,00
6H		72,00
A20-21		7,00
	Totaal eigenaar:	**431,00**
Maria Janssen		
4E		252,00
	Totaal eigenaar:	**252,00**
Maria Van Genechten		
8I		289,00
	Totaal eigenaar:	**289,00**
Martine Rutten		
A92		6,00
	Totaal eigenaar:	**6,00**
Mascha Walkenhorst		
3A		278,00
	Totaal eigenaar:	**278,00**
Matthias & Silvia Winkeler-Garza Garcia		
4D		402,00
A4		6,00
	Totaal eigenaar:	**407,00**
MEERSMAN		
7E		301,00
	Totaal eigenaar:	**301,00**
Mehmet Tomruk		
3H		328,00
3I		84,00
A10		5,00
	Totaal eigenaar:	**416,00**
Nicolas Naets		
8B		212,00
	Totaal eigenaar:	**212,00**

Fidimco Beheer BV
Jordaenskaai 7
B-2000 ANTWERPEN
OND: 0466.925.336
BIV-n°: 503 322 - Chris De Bock
BA & Borg: AXA Belgium NV - Polis 730.390.160
T (03) 231.26.17
beheer@fidimco.be
www.fidimco.be

NAAM		MAAND
Philippe Poppe		
A46-47		7,00
	Totaal eigenaar:	**7,00**
Rachel Praxel		
2H		160,00
	Totaal eigenaar:	**160,00**
Sandra Blyweert		
3E		194,00
A88		5,00
	Totaal eigenaar:	**198,00**
Shavan Askar		
1C		430,00
	Totaal eigenaar:	**430,00**
TATIANA SLASCHEVA		
2D		235,00
	Totaal eigenaar:	**235,00**
VAN DYCK		
2I		201,00
	Totaal eigenaar:	**201,00**
Vera Verreet		
4C		414,00
A1		6,00
	Totaal eigenaar:	**419,00**
Wini De Wachter		
3F		398,00
A94		6,00
	Totaal eigenaar:	**403,00**
Xiaoy Li		
5B		167,00
	Totaal eigenaar:	**167,00**

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 132 - Elisabethlaan 2-4

Elisabethlaan 2-4, 2600 Berchem (Antwerpen)

0850.504.017

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSDAG 26 MAART 2024 OM 18:00
De vergadering vond plaats in Bluepoint (Agoria Real Estate SA/NV), Filip Williotstraat 9 te 2600 Berchem (Antwerpen).

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
2B	Mevr. VAN GODTSENHOVEN Caroline	104
2C, A44-45	Peersman-Steurs	177
2D	SLASCHEVA TATIANA	135
3A	Walkenhorst Mascha	172
3B	JOOSEN	104
3D	Jacobs Leopold	135
4B	Malfait Luk	104
4F	G.M.&W C.V	171
5E	Deckers Hilde	135
5F, A90	Vermeiren Constant	176
5H	BOSSAERT	63
6I	HOORNAERT	74
7C, A40-41	BRIES	177
7D	Rodeanu Alina-Mihaela	135
7I	Van Goethem Els	74
8C, A3	VAN GENEGEN	176
8D	Van Kerckhoven Gerlinda	135
8G, A38-39	Philipsen Diederik	151
A26-27, 6A	JACOBS GREET	178
A34-35, 5D	HEREMANS	141
A93	Actaquant BV	5
Totaal aanwezig		2722

Vertegenwoordigd

1B	Lenaerts	104
4E	Janssen Maria	135
7G	D'Agnolo Lisa	145
8I	Van Genechten Maria	74
A16, 4I	Vyta Insurance BV	78
A36-37, A9, 7F	CLOTTENS	182
A46-47	Poppe Philippe	6
A7	NEYRINCK-BLANCHE	5
Totaal vertegenwoordigd		729

Totaal der stemmen die beslissen	**3451**

Deze vergadering kon niet rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

Deze vergadering kon niet rechtsgeldig beraadslagen en beslissen. De tweede algemene vergadering zal, ongeacht het quorum rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 3.87, §5 (B.W.).

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Nathan Peeters

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van het proces-verbaal:

- Balans 31/12/2023
- Totaal budget
- Berekening werkkapitaal
- Huidige provisies
- Budget per eigenaar
- Berekening reservekapitaal

ACTIVA

Voorraden en bestellingen in uitvoering	**3.222,02**
Voorraden en bestellingen in uitvoering	**3.222,02**
313000 VOORRAAD ZENDERS	3.222,02
Vlottende activa	**200.087,05**
Vorderingen op ten hoogste één jaar	**17.652,54**
410100 OPGEVRAAGDE PROVISIES	6.683,82
490000 OVER TE DRAGEN KOSTEN	10.968,72
Liquide middelen	**182.434,51**
550000 SPAARREKENING BANK	181.293,06
551000 ZICHTREKENING BANK	1.141,45
Totaal activa	**203.309,07**

PASSIVA

Schulden	**203.309,07**
Schulden op ten hoogste één jaar	**203.309,07**
410000 OPGEVRAAGDE PROVISIES RESERVEFONDS	378,91
440000 TE BETALEN LEVERANCIERS	29.198,69
489000 RESERVEKAPITAAL	138.852,53
489001 SCHULDEN OVERGEDRAGEN MIDDELEN	30.000,00
489300 WAARBORGFONDS	4.714,91
494000 AFRONDINGEN	0,01
499040 Wachtrekening klanten	164,02
Totaal passiva	**203.309,07**

FIDIMCO BEHEER

132 - VME Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850.504.017

LOOPMANS
Elisabethlaan 4
B 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Datum afrekening: 23/01/2025

Geachte

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

Afrekening voor de periode van 01/01/2024 tot 31/12/2024 - Details

Kostensoort		Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
KAVEL = 8E					
610010	BRANDBLUSTOESTELLEN	1.770,81	135/10000	23,90	4,14
610100	KEURING LIFTEN	992,20	135/9687	13,82	2,40
610110	ONDERHOUD LIFT	10.779,20	135/9687	150,22	8,51
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	7.587,44	135/9687	105,74	5,98
610130	TELEFOON LIFT	235,85	135/9687	3,27	0,49
610230	ONDERH. BEL- EN PARL./VIDEOFOONINST.	306,34	135/10000	4,13	0,24
610380	METERS EN METEROPNAME	7.908,64	9748/829890	92,90	16,13
610510	ONDERHOUD GEMENE DELEN	41.655,87	135/9894	568,38	98,64
610610	ONDERHOUD TUIN	17.935,28	135/10000	242,13	42,03
610660	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	11.218,03	135/10000	151,44	8,51
610720	ONDERHOUD TERRASSEN	590,55	135/10000	7,97	0,45
610730	ONDERHOUD DAKEN	887,75	135/10000	11,99	0,67
610900	DIVERSEN	-66,00	135/10000	-0,90	0,00
612000	WARM WATER (25 %)	18.582,19	22264/1858225	222,64	0,00
612010	WATER	23.493,80	32651/2349379	326,51	18,49
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	8.316,62	135/9894	113,48	6,33
612210	VASTE KOSTEN CV (25 %)	13.936,64	1350/97200	193,57	0,00
612215	WERKELIJK VERBRUIK CV (75 %)	41.809,91	43392/4180994	433,91	139,82
613000	VERGOEDINGEN RVM + COMMISSARIS	1.666,66	135/10000	22,50	0,00
613001	ERELONEN SYNDICUS - bijkomende taken	1.131,83	135/10000	15,29	0,00
613005	BEHEERSVERGOEDING ALLE	23.042,20	135/10000	311,06	0,00
613010	OPVOLGING JURIDISCHE PROCEDURE	148,75	135/10000	2,02	0,00
613040	KOSTEN JUR.PROCEDURE	3.542,55	135/10000	47,82	0,00
614000	BRANDVERZEKERING	10.809,33	135/10000	145,92	0,00
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	322,53	135/10000	4,36	0,00
615155	ELECTRICITEIT CONCIERGE	313,99	135/10000	4,23	0,24
616000	ADMINISTRATIEKOSTEN	1.433,63	135/10000	19,36	2,00
616010	POSTZEGELS	1.513,41	135/10000	20,43	0,00
616100	GEBRUIK VERGADERZALEN	1.324,95	135/10000	17,89	3,10
642000	DIVERSE KOSTEN	940,43	135/10000	12,69	0,00
650000	BANKKOSTEN	-368,04	135/10000	-4,96	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	4,29	0/0	0,03	0,00
Aandeel in de kosten excl. voorschotten:		253.767,63		3.283,74	358,17

Overzicht van het boekjaar 01/01/2024 tot 31/12/2024

Aandeel in de kosten:

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	3.283,74
Eindsaldo vorige afrekening:	-69,49
Totaal:	3.214,25

Detailbetalingen:

03/01/2024	BA1/002	STEPHANIE LOOPMANS - VOORSCHOT WERKKAPITAAL 8E	316,00
05/02/2024	BA1/023	STEPHANIE LOOPMANS - VOORSCHOT WERKKAPITAAL 8E	316,00
04/03/2024	BA1/044	STEPHANIE LOOPMANS - VOORSCHOT WERKKAPITAAL 8E	316,00
03/04/2024	BA1/066	STEPHANIE LOOPMANS - VOORSCHOT WERKKAPITAAL 8E	316,00
06/05/2024	BA1/091	Betaling: Werkkapitaal 8E 05/2024	316,00
13/05/2024	BA1/098	+++100/1230/31295+++	-69,49
05/06/2024	BA1/114	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	312,00
05/07/2024	BA1/139	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	312,00
05/08/2024	BA1/163	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	312,00
05/09/2024	BA1/186	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	312,00
07/10/2024	BA1/211	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	312,00
05/11/2024	BA1/232	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	312,00
05/12/2024	BA1/255	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	312,00
		Totaal betalingen:	3.694,51
		Saldo:	-480,26

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	405,00
Totaal:	405,00

Betaald reservekapitaal:

03/01/2024	BA2/002	+++100/1181/72609+++	101,25
02/04/2024	BA2/031	+++100/1239/79370+++	101,25
30/06/2024	BA2/062	+++100/1304/13197+++	101,25
30/09/2024	BA2/095	+++100/1356/31191+++	101,25
		Totaal betalingen:	405,00
		Saldo:	0,00

SALDO IN JOUW VOORDEEL: **€ 480,26**

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2023):	2.081,60
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	383,61
Stand kapitaal op 31/12/2024:	2.465,21

Overzicht waarborgfonds

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2023):	0,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	63,65
Stand kapitaal op 31/12/2024:	63,65

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE

Vereniging van Mede-Eigenaars "Elisabethlaan 2-4"
Elisabethlaan 2-4 te 2600 Berchem

Onderhavig reglement van orde vormt een onverbrekelijk geheel met de statuten van het gebouw, opgesteld door notaris Sloyts op 10/01/1979.
Dit reglement van orde werd aangenomen en goedgekeurd op de Algemene Vergadering dd. 27/04/2000.
Het is bindend van afdwingbaar ten aanzien van de eigenaars, huurders, bewoners en gebruikers van het gebouw.

Normaal gezien zou er geen huishoudelijk reglement nodig zijn. Wij gaan immers uit de veronderstelling dat iedere bewoner niets anders wenst dan rustig te wonen in een zindelijk gebouw. Indien alle bewoners deze bepalingen stipt naleven, wordt er geen afbreuk gedaan het een wooncomfort waarop iedereen recht heeft. De mede-eigenaars die hun appartement verhuren zijn er toe gehouden een exemplaar van dit reglement aan de huurder te overhandigen.

Art. 1 – Toegang tot het gebouw

- De bewoners worden verzocht de deuren die toegang geven tot het gebouw (ook deuren en poorten van de garage) steeds zorgvuldig te sluiten.
- Verlies niet uit het oog dat aan de deur een handvat is aangebracht. Vuile vingers op de ruiten kunnen niet permanent verwijderd worden.
- Ook de vloermatten zijn er om gebruikt te worden, vooral bij slechte weersomstandigheden.
- De toegang tot het gebouw is verboden aan leurders en bedelaars.
- De inkomdeur mag slechts met de afstandsbediening geopend worden voor bekenden.

Art. 2 – Gebruik van de liften

Aan het gebruik van de liften zijn strenge voorwaarden verbonden.

- Het gebruik van de liften is verboden aan kinderen die niet vergezeld zijn van volwassenen.
- Het opgegeven gewicht of het maximaal aantal personen mag in geen geval overschreden worden.
- Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen is, ten allen tijde, ook bij verhuizing, verboden. Hiervoor moet een verhuisladder gebruikt worden via de buitenzijde van het gebouw.
- De liftdeuren mogen in geen geval geblokkeerd worden en de liften moeten steeds zo snel mogelijk ontruimd worden.
- De bewoners worden verplicht hun leveranciers hierover in te lichten. In geval van nalatigheid kan het gebruik van de liftten aan leveranciers verboden worden.
- Gebruik de liften nooit in geval van brand.
- Elke onregelmatigheid in verband met de werking van de liften moet gemeld worden aan de syndicus.

Art. 3 – Afvalverwerking

Gelet op de selectieve huisvuilophaling dewelke ons door de Stad Antwerpen wordt opgedrongen, werden volgende schikkingen getroffen:

- In de ruimte naast de lift inkom 4 dienen enkel dagbladen gedeponeerd te worden. Het deponeren van karton, in welke vorm ook, papieren zakken, inpak e.d. is uit den boze. Ook plastiek zakken als inpak van dagbladen is verboden. Grote pakken dagbladen bindt u zelf bijeen.
- Er zijn specifieke kelders voorzien voor de diverse gescheiden gekleurde ophalingen. Op de kelderdeur werd een specimen van de betreffende plastiek zakken gekleefd. Alleszins worden alle gedeponeerde zakken, van welke kleur ook, steeds zeer degelijk afgesloten om onnodig opengaan tijdens het manipuleren te vermijden. Dit om zeer onprettig werk te vermijden.
- Karton en papier (dus geen dagbladen) ligt in de garage, direct naast de doorgang naast de liften nr 4 en ordentelijk gestapeld.

Art. 4 – Lawaai
Het probleem lawaai is steeds een kies probleem.
Op dit gebied wordt gemakkelijk overgegaan naar een zowel te nonchalante als te strenge houding.
Hinderlijk geluid, van welke aard ook, moet steeds, zowel overdag als ’s nachts vermeden worden en iedere eigenaar en/of huurder moet er voor zorgen dat de rust van het gebouw niet verstoord wordt.
Hierna volgt de opsomming van oorzaken van storend lawaai:

- Dichtslaan van deuren.
- Luidruchtige afstelling van radio en TV.
- Gebruik van waterkranen of het lopen van baden midden in de nacht.
- Luid spreken van schoenen op harde bevloering zoals parket of floorflex. Het gebruik van huispantoffels in de appartementen is aanbevolen.
- Uitvoeren van karweien of het verplaatsen van meubelen en voorwerpen zowel bij dag als nacht.
- Herhaaldelijk en langdurig gebruik van de appartementsbel.
- Overdreven luidruchtig spel van de kinderen in de appartementen.

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

Art. 5 – Uitzicht van het gebouw
Om een verzorgd uitzicht van het gebouw te bewaren, wordt de nadruk gelegd op volgende punten:

- Verbod kledingstukken, was, lakens en dekens op de balkons te hangen.
- Verbod in de appartementen (o.a. in de keukens) kledingstukken of handdoeken zo op te hangen dat ze zichtbaar zijn op de straat.
- Indien u geen belangstelling hebt voor de publiciteitsbladen en alle aankondigingen die in uw brievenbus gedeponeerd worden, gelieve deze dan ordelijk op de brievenbuskasten te leggen.
- Op de bellen, brievenbussen, in de liftkooi en aan de inkomdeuren van de appartementen mogen enkel plaatjes aangebracht worden waarvan het model goedgekeurd werd door de Algemene vergadering, het bestuurscomité of de syndicus.
- Elke bewoner dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ramen onmiddellijk worden vervangen.
- De gemeenschappelijke delen, in het bijzonder de gangen, trapzalen en de brandtrap, moeten ten allen tijde vrij blijven. Er mag in de gemeenschappelijke delen geen enkel voorwerp geplaatst worden.
- Ook is het verboden de gemeenschappelijke schachten, waarin zich de aansluitingen voor gas, elektriciteit en brandslangen bevinden, te gebruiken als bergplaats.
- De ramen van alle bewoonde appartementen moeten voorzien zijn van witte gordijnen die in gesloten toestand het ganse raam bedekken.
- De terrassen dienen ten allen tijde vrij gehouden te worden, dit in verband met evacuatie. Ook dit ten behoeve van doorgang van beheerders en/of aangestelde werklui bij uitvoering van dringende onaangekondigde werken.

Art. 6 – Reinheid van het gebouw
Het is verboden:

- Om het even welk huishoudelijk werk (o.a. reinigen van tapijten) uit te voeren in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- Tapijten, beddegoed of andere voorwerpen uit te kloppen op de terrassen of door het raam.
- Om het even wat door de ramen naar beneden te gooien.
- Bewoners die brandstoffen zouden gebruiken voor open haarden mogen deze enkel opslagen in hun privatieve kelder. Daarbij dienen alle nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de gemeenschappelijke delen bevuild worden.
- Personen die verantwoordelijk zijn voor abnormale bevuiling van gemeenschappelijke plaatsen worden verzocht deze op eigen initiatief zo vlug mogelijk te reinigen. Een abnormale bevuiling zou bijvoorbeeld kunnen zijn: het laten vallen van een fles vloeistof, een natuurlijke behoefte van een huisdier, zeepsop of vuil water na het kuisen van een wagen, enz.
- De autostaanplaatsen behoren niet tot de gemeenschappelijke delen. Het zijn dus de eigenaars/huurders zelf die moeten instaan voor de zindelijkheid ervan.
- Borstels worden niet uitgeklopt aan de balkons om rondvliegende delen en stof te vermijden.

Art. 7 – Fietsen en kinderwagens
Deze mogen slechts gestald worden in de privatieve kelders of in de gemeenschappelijke plaats die voor dit doel voorzien is. In geen geval mogen kinderwagens in de gemeenschappelijke ingang geplaatst worden. Het is verboden fietsen tegen de gevels van het gebouw te plaatsen. De fietsenstalling moet ten allen tijde met sleutel gesloten worden.

Art. 8 – Huishoudapparaten
Het is niet toegestaan diepvriezers en andere huishoudapparaten aan te sluiten op het elektriciteitscircuit van de gemeenschap.

Art. 9 – Groenzone en beplanting
Voor de groenzone die voor het gebouw aanwezig is, dienen de volgende bepalingen in acht genomen te worden:

- Niet lopen op de grasperken.
- De beplanting en bloemperken eerbiedigen.
- Geen papier, afval of etensresten in de grasperken werpen.
- Geen honden uitlaten op de grasperken.

Art. 10 – Onderhoud van het gebouw
Het reinigen en onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd door een werkvrouw. Geef in elk geval nooit opdrachten aan deze werkvrouw omtrent haar werk, dit dient te gebeuren via het beheer. De kans is groot dat het in tegenspraak is met datgene wat door de beheerders is gegeven. Alle klachten en voorstellen dienen, liefst schriftelijk, aan de beheerders overgemaakt. De werkvrouw mag in geen geval werken uitvoeren in de privatieve delen van het gebouw binnen de werkuren die voorzien zijn om de gemeenschappelijke delen te reinigen.

Art. 11 – Verhuis
De syndicus of één van de leden van het bestuurscomité moeten op voorhand verwittigd worden van een verhuis, opdat zij de nodige schikkingen kunnen treffen om toegang tot de oprit mogelijk te maken. Het vervoer van omvangrijke voorwerpen die de liftkooi zouden kunnen beschadigen, is ten allen tijde verboden. Hiervoor moet een verhuisladder gebruikt worden via de buitenzijde van het gebouw. Bij overtreding van dit punt hebben de syndicus en de leden van het comité het recht de lift stil te leggen tot na de verhuis. Het gewicht op de dagparking is beperkt tot 2 ton en derhalve ongeschikt en verboden voor verhuiswagen. Ladderliften, voor zover zij de 2 ton niet overtreffen, kunnen wel toegelaten worden. De beheerders dienen enige dagen op voorhand verwittigd te worden van een verhuis. Er mag NIET verhuisd worden op zondag.

Art. 12 – Defecten
In geval van defecten of gebreken aan gemeenschappelijke installaties, mag enkel contact worden genomen met de syndicus of de medebeheerders. Het zijn alleen zij die bepalen welke de verder te ondernemen acties zijn ter verhelping van het probleem. Het is aan de bewoners niet toegelaten zelf contact op te nemen met gelijk welke firma wil men niet het risico lopen de rekening van deze tussenkomst zelf te moeten betalen. Sommige gebreken kunnen met een zeer eenvoudige behandeling door de syndicus of zijn helpers verholpen worden zonder dat hoge rekeningen of verplaatsingskosten dienen te worden betaald.

Art. 13 – Garage en dagparking
Het onbeheerd parkeren buiten de afbakeningslijnen is ten allen tijde verboden. Het foutparkeren geschiedt op risico van de overtreder. Het parkeren op de oprit voor het gebouw is ten allen tijde verboden. Enkel laden en lossen is toegelaten. Na laden en/of lossen dienen voertuigen verplaatst te worden.

Art. 14 – Plichten van de verhuurder
Elke eigenaar die zijn appartement verhuurt, heeft als plicht een Reglement van Inwendige Orde te overhandigen aan zijn huurder. De eigenaar moet ten allen tijde kunnen aantonen dat zijn huurders het Reglement ontvangen hebben.

Art. 15 – Toepassing
Huidig Reglement van Inwendige Orde wordt aan alle belanghebbenden overgemaakt. Het is binden voor alle mede-eigenaars, huurders en voor al wie op het gebouw of een deel ervan enig recht van elke aard ook bezit. Het Reglement is niet beperkend noch uitsluitend en kan ten allen tijde veranderd worden volgens beslissingen van de Algemene Vergadering of de beheerders.

Art. 16 – Gebruik en bewoning
De appartementen op de verdiepingen zijn bestemd tot privé bewoning. De mede-eigenaars, hun huurders, bedienden en bewoners van het eigendom zullen deze altijd moeten bewonen op een burgerlijke en eerbare wijze en ervan genieten als ‘een goede huisvader’. Een zakelijk recht of een persoonlijk recht of een toelating tot bewoning kan alleen worden toegekend aan personen die de standing van het gebouw en de bestemming van de privatieve kavels eerbiedigen. Zij zullen erover moeten waken dat de rust in het gebouw op geen enkel ogenblik gestoord wordt door hun handelingen, deze der leden hunner familie, hun werknemers, hun huurders of bezoekers.

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Elisabethlaan 2, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20211011-0002475554-GD-1

Daken

U = 1,32 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 1,69 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 5,74 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 5,80 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,01 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Verwarming

Collectieve centrale installatie met condenserende ketel

Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig

Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig

Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.

Verlichting

LED-verlichting

Zonne-energie

Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: **11-10-2021**

Handtekening:

MAARTEN RYCKAERT

Vastgoedexperts
EP19155

Dit certificaat is geldig tot en met **11 oktober 2031.**

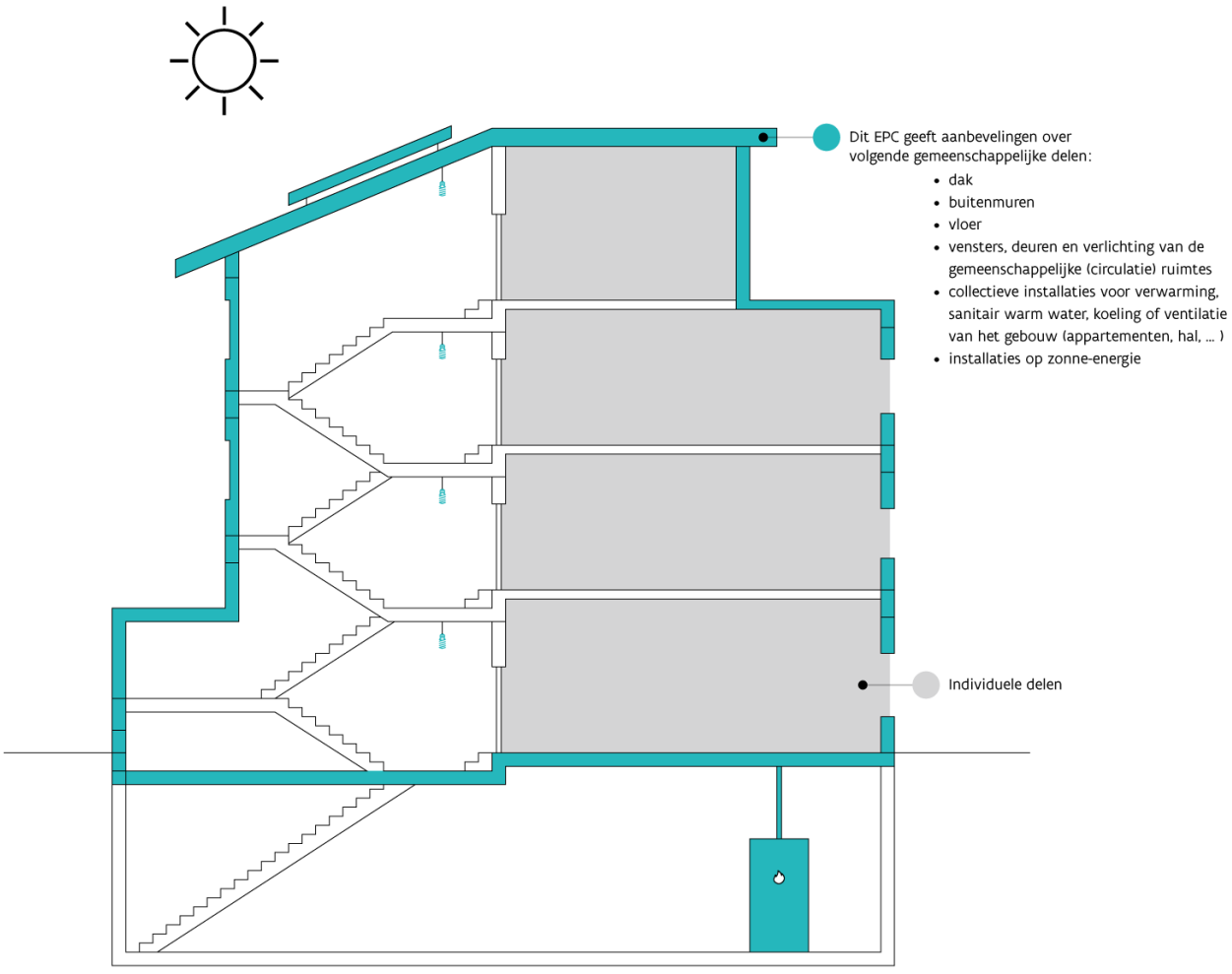
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Voorbeeldgebouw

Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	**Daken** 915 m² van het dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	**Vensters** 23 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. De raamprofielen zijn niet thermisch onderbroken.	Vervang de vensters.
	**Muren** 1828 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	**Vloeren** 915 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	**Zonne-energie** Er is geen installatie op zonne-energie aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen.

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



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

Aandachtspunten

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

Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen. Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.

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

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

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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

MAARTEN RYCKAERT
Vastgoedexperts
Vlimmersebaan 132, 2275 Lille
EP19155

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.
Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken 7
Vensters en deuren 8
Muren 10
Vloeren 11
Ruimteverwarming (collectief) 12
Verlichting 13
Installaties voor zonne-energie 14
Overige installaties (collectief) 15

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15859322 / 15860000
Datum plaatsbezoek	11/10/2021
Referentiejaar bouw	1975
Beschermd volume (m^3)	23.758
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	KELDER
Infiltratiedebiet ($m^3/(m^2h)$)	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil ($W/(m^2K)$)	1,45

Verklarende woordenlijst

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

Daken

Plat dak

915 m² van het platte dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Isoleer het platte dak bijkomend.

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

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

Technische fiche daken

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

	Beschrijving	Oriëntatie	Netto–oppervlakte (m²)	U–waarde bekend (W/(m²K))	R–waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R–waarde isolatie bekend (m²K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U–waarde (W/(m²K))
Plat dak											
●	plat Dak	-	915	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,31

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren

Vensters

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

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

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

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

Technische fiche van de vensters

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

	Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m²)	U–waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U–waarde (W/(m²K))
In voorgevel									
●	Inkomdeuren	NW	verticaal	21	-	enkel glas	-	geen	5,80
	Privatief	NW	verticaal	716	-		-	-	-
In achtergevel									
●	Deur Achteraan	ZO	verticaal	2,3	-	enkel glas	-	alu>2000	5,14
	Privatief	ZO	verticaal	650	-		-	-	-
In linkergevel									
	Privatief	NO	verticaal	214	-		-	-	-
In rechtergevel									
	Rechtergevel Buiten-GL1	ZW	verticaal	214	-		-	-	-

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

geen Geen profiel

alu>2000 Aluminium profiel, thermisch onderbroken >= 2000

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m^2)	U-waarde bekend ($W/(m^2K)$)	R-waarde bekend (m^2K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Deur/paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde ($W/(m^2K)$)
Deuren/poorten										
In achtergevel										
Poorten Achtergevel	ZO	66	-	-		-	-	-	-	-

Muren



Muur

1828 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

	Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Buitenmuur											
Voorgevel											
●	Voorgevel Buiten	NW	606	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Achtergevel											
●	Achtergevel Buiten	ZO	624	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Rechtergevel											
●	Rechtergevel Buiten	ZW	299	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Linkergevel											
●	Linkergevel Buiten	NO	299	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten
915 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.
Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

	Beschrijving	Netto–oppervlakte (m²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U–waarde bekend (W/(m²K))	R–waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtlaag	Vloertype	Berekende U–waarde (W/(m²K))
Vloer boven (kruip)kelder												
●	Vloer kelder	915	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)

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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1			
	✓			
Omschrijving	stookruimte kelder			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	2			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
	✓	✓		
Type opwekker	collectief	collectief		
Energiedrager	gas	gas		
Soort opwekker(s)	condenserende ketel	condenserende ketel		
Bron/afgiftemedium	-	-		
Vermogen (kW)	-	-		
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-		
Aantal (woon)eenheden	122	122		
Rendement	-	-		
Referentiejaar fabricage	2003	2002		
Labels	CE	CE		
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee		-	
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling buitenvoeler			

Verlichting

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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water

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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	doorstromer		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	122		
Volume (l)	300l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	122		

Ventilatie

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

Type ventilatie	geen of onvolledig

Koeling

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

Koelinstallatie	afwezig

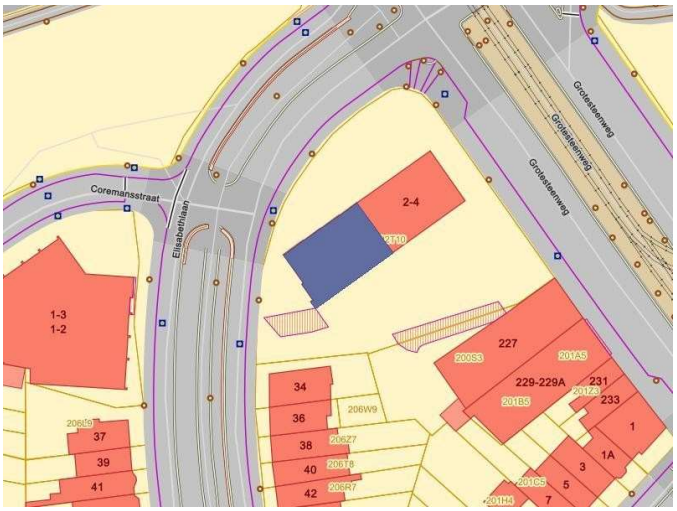
Asbestinventarisattest

Elisabethlaan 2, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen

SAMEN MAKEN WE MORGEN MOOIER
OVAM

Attestnummer : **20250206-000183.000**
Uitgegeven op : **06.02.2025**
Geldig tot : **06.02.2035**





Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1	2	0
Asbestmateriaal	**Beperkingen**	**Uitsluitingen**

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0	**Asbestmaterialen**	Dringend verwijderen
0	**Asbestmaterialen**	Dringend maatregelen nemen
1	**Asbestmateriaal**	Verwijderen
0	**Asbestmaterialen**	Maatregelen nemen
0	**Asbestmaterialen**	Zorgvuldig beheren

Werken gepland? Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

Persoonscertificaat : **Lhachemi Kandoussi - DES-APZEV**
Procescertificaat : **Vastgoedexperts - ORG-8Z2WN**
KBO-nummer : **0667567856**

Leeswijzer

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

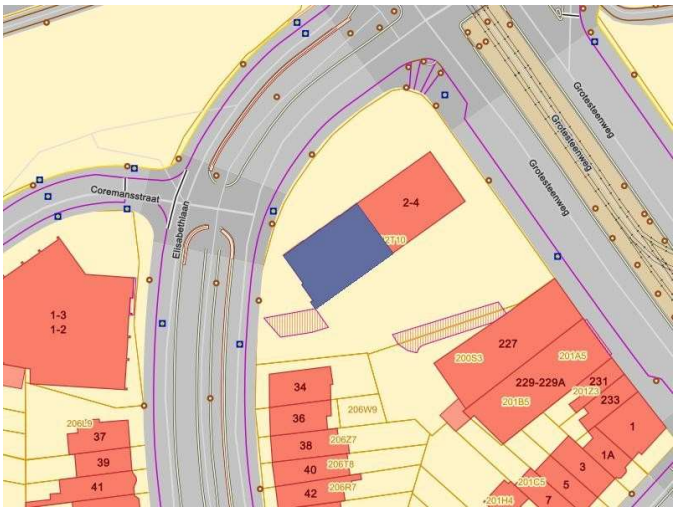
Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op www.asbestinfo.be vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u 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: appartementblok 6
Plan 1.1: plan dak 7
Plan 1.2: plan kelder 8
Plan 1.3: plan GD 9
Plan 1.4: plan GD 10
Asbestmaterialen **11**
Fiche 1: vuilnis schacht 12
Beperkingen **15**
Fiche 2: lift kamer 16
Fiche 3: slot vast 17
Adviezen **18**
Fiche 4: Dak werken(roofing) 19
Fiche 5: Ketel 20
Fiche 6: leiding isolatie 21
Geen asbest **22**
Fiche 7: Muurpleister 23
Fiche 8: Plafondpleister 25
Toelichting **27**

Geïnspecteerde zones

Zone 1: appartementblok



Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

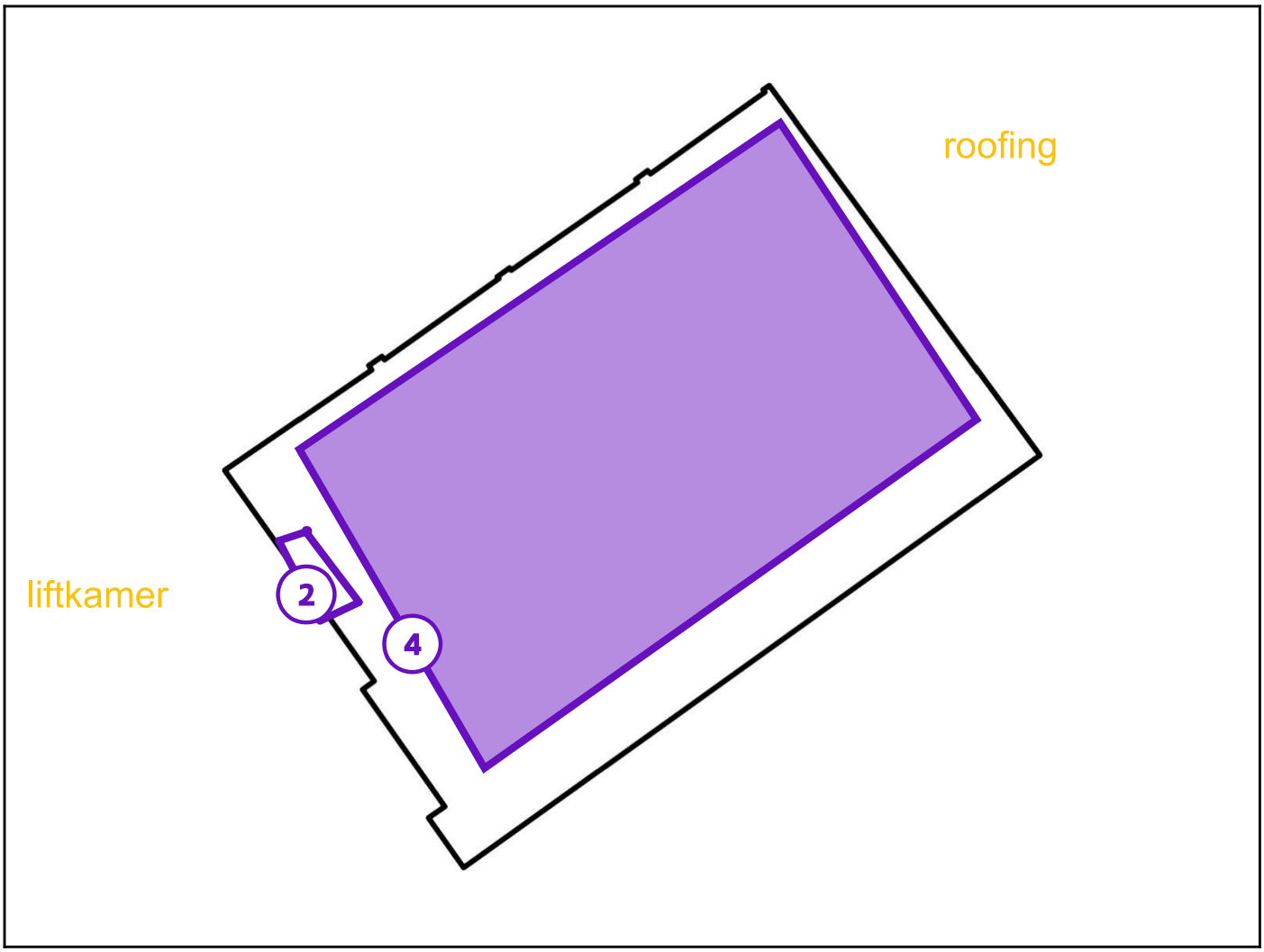
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

3 Adviezen

2 Geen asbest

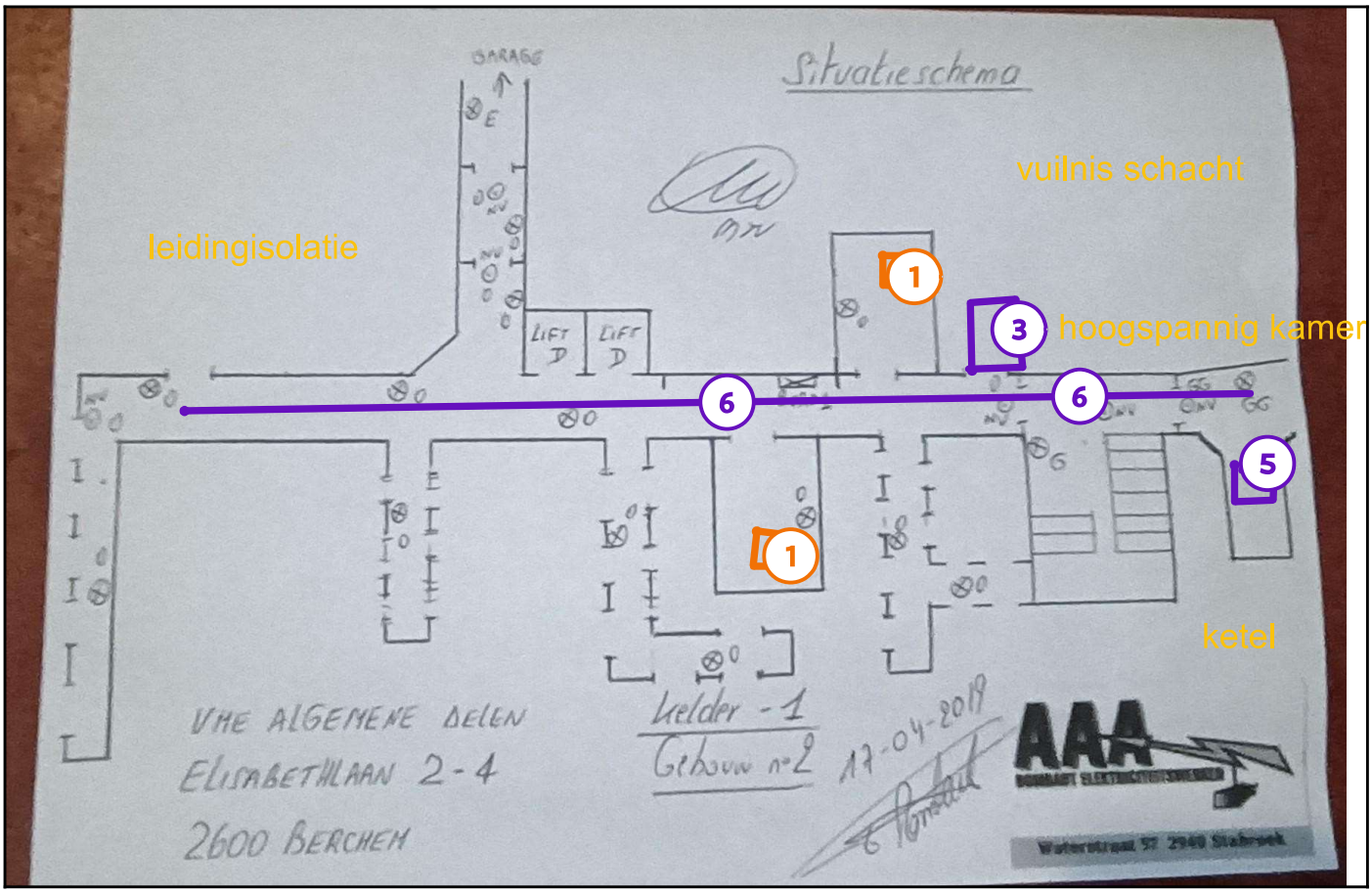
Plan 1.1: plan dak



Legende van plan 1.1: plan dak

Beschrijving	Type	Actie
2. lift kamer	Beperking	-
4. Dak werken(roofing)	Advies	-

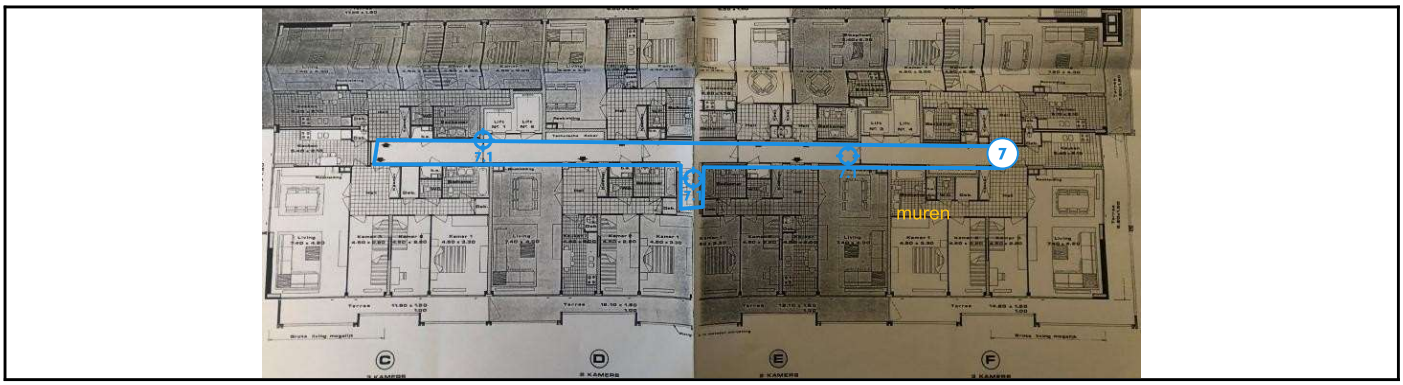
Plan 1.2: plan kelder



Legende van plan 1.2: plan kelder

Beschrijving	Type	Actie
1. vuilnis schacht	Asbestmateriaal	Verwijderen
3. slot vast	Beperking	-
5. Ketel	Advies	-
6. leiding isolatie	Advies	-

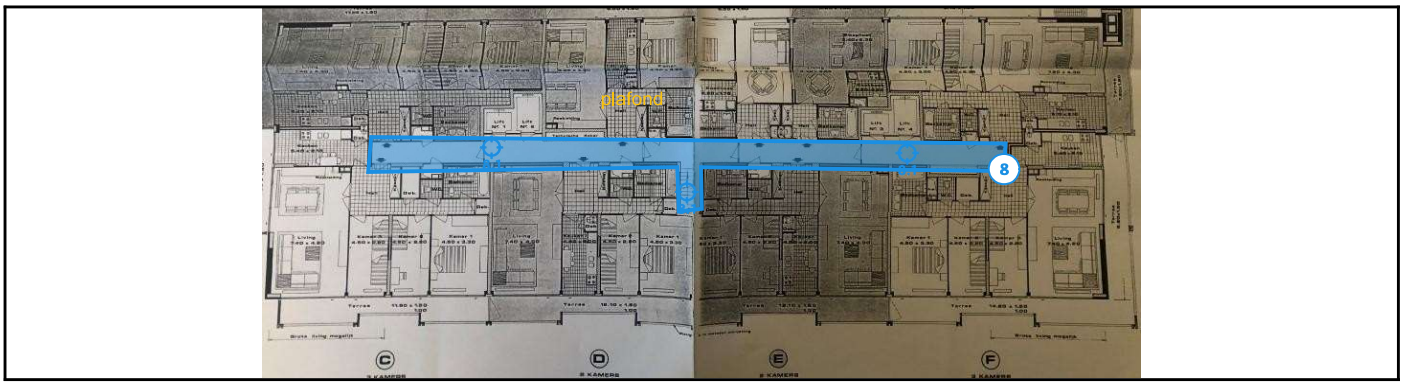
Plan 1.3: plan GD



Legende van plan 1.3: plan GD

Beschrijving	Type	Actie
7. Muurpleister	Geen asbest	-
7.1 Code: muur	Mengmonster	-

Plan 1.4: plan GD



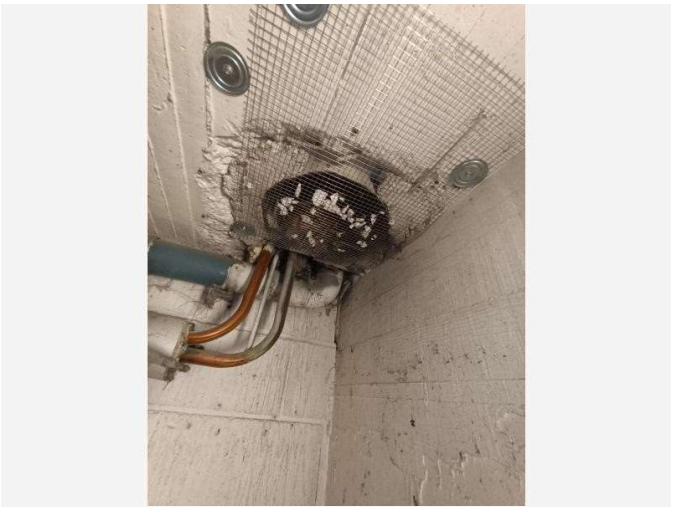
Legende van plan 1.4: plan GD

Beschrijving	Type	Actie
8. Plafondpleister	Geen asbest	-
8.1 Code: plafond 2	Mengmonster	-

Asbestmaterialen

Fiche 1: vuilnis schacht

Asbestmateriaal



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

- Scherm in afwachting van verwijdering het asbestmateriaal af van luchtstromingen en verstoring: bijvoorbeeld door het te verpakken, te fixeren, af te dekken, signalisatie - afbakening aan te brengen, ...
- Verwijder dit asbestmateriaal zo snel mogelijk. Volg de toestand goed op.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
  EH via doe-het zelf

  De schacht kan voorzichtig losgebeiteld worden , extra bevochtigen om stof te voorkomen + dragen van de nodige beschermingsmiddelen (mondmasker ffp3, handschoenen,tyvec) Bij de gemeente/containerpark afsluitzakken halen om dubbel in te pakken en af te voeren naar het containerpark als hechtgebonden asbestafval.

  Zie ook link Zie https://ovam.vlaanderen.be/wie-mag-wat-verwijderen

  https://ovam.vlaanderen.be/voorzorgsmaatregelen-bij-asbestverwijdering

methodiek verwijderingsmethodes worden achteraan in het attest verder toegelicht

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.2: plan kelder

Detailinformatie

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave

Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan binnenluchtstromen
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact calciumsilicaatmateriaal of categorie III 'gebondenheid'

Technische gegevens

Beschrijving	vuilnis schacht
Omgeving	Grenst aan binnen- en buitenlucht
Primaire drager	vuilnis schacht
Asbestmateriaal	Buis, koker, leiding, pijp, doorvoer
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (lengte – omtrek – dikte – aantal)	• 32,00 m - 50,00 cm - 1,00 cm - 3 stuks
Totaal volume	0,48 m^3
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Verlijmd, ingegoten, versmeerd
Identificatiemethode	Vaststelling zonder monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Vuilnis schacht in de afval lokalen=asbest verdacht De vermelde oppervlaktes, diktes en volumes betreffen een beredeneerde schatting. Er worden geen rechten verleend aan deze oppervlaktes/diktes/volumes.

Beperkingen

Fiche 2: lift kamer

Beperking



Situeringsfoto

Conclusie

Tijdelijke beperking

Reden: Het onderzoek kan niet uitgevoerd worden binnen de bepalingen van de Welzijnswet

Uitleg van de asbestdeskundige: De lift kamer is slot vast en verleent geen toegang voor onbevoegden.(er was geen bevoegd persoon ter plekke)

Bij onderhoud lift extra controle door opgeleid technieker (basis 8 u asbest) tijdens het onderhoud. bv remmen ,pakkingen.liftkooi,schacht..

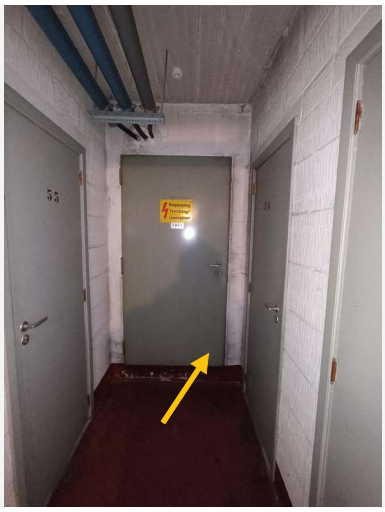
Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.1: plan dak

Fiche 3: slot vast

Beperking



Situeringsfoto

Conclusie

Tijdelijke beperking

Reden: Slotvaste toegangspoort, -deur of -luik

Uitleg van de asbestdeskundige: Sommige ruimtes waren slot vast,in de kelder.

Terug te vinden op volgend plan

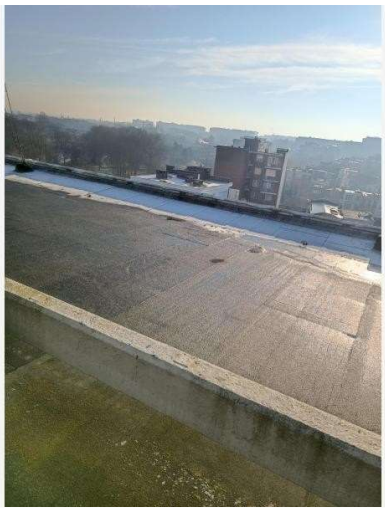
Zone 1: appartementblok

- Plan 1.2: plan kelder

Adviezen

Fiche 4: Dak werken(roofing)

Advies



Vrije foto

Advies

Er werden dakwerken uitgevoerd in 2003(platdak roofing) het is niet gekend wat eronder bevindt.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.1: plan dak

Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument

Fiche 5: Ketel

Advies



Vrije foto

Advies

De ketel werd gecontroleerd en is niet asbest verdacht geen risico bouwjaar.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.2: plan kelder

Detailinformatie

Identificatiemethode	Vaststelling & expertise (niet-asbestverdacht)

Fiche 6: leiding isolatie

Advies



Vrije foto

Advies

Er werd in 2021 stalen genomen van de leiding isolatie deze waren negatief (bewijs document aanwezig)

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.2: plan kelder

Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument

Geen asbest

Fiche 7: Muurpleister

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.3: plan GD

Detailinformatie

Monstername

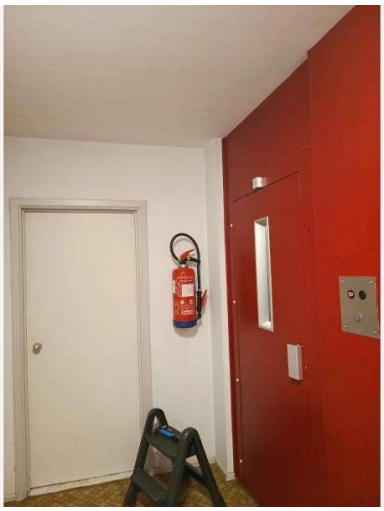
#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	muur	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Muurpleister
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 498,00 m^2 - 0,99 cm - 1 stuk
Totaal volume	4,93 m^3
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Volgens het inspectieprotocol is een monstername van het pleisterwerk verplicht om dit te identificeren als niet-asbesthoudend. Locatie staalnames: traphal: 1v + 3v De vermelde oppervlaktes en volumes betreffen een beredeneerde schatting. Er worden geen rechten verleend aan deze oppervlaktes/volumes. De dikte is een schatting die voorkomt uit de monsterplaatsen en is daarom niet altijd representatief.

Fiche 8: Plafondpleister

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.4: plan GD

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
8.1	Mengmonster	plafond 2	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Plafondpleister
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Plafond
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 172,00 m^2 - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	1,72 m^3
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Volgens het inspectieprotocol is een monstername van het pleisterwerk verplicht om dit te identificeren als niet-asbesthoudend. Locatie staalnames: traphal: 1v +3 v De vermelde oppervlaktes en volumes betreffen een beredeneerde schatting. Er worden geen rechten verleend aan deze oppervlaktes/volumes. De dikte is een schatting die voorkomt uit de monsterplaatsen en is daarom niet altijd representatief. (deels plafond zijn van plaat materiaal)

Toelichting

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 aantoont dat het geen asbest bevat.

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

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

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

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

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken. Voor de gemene delen in gebouwen in mede-eigendom (VME) moet dit al tegen 2027. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2040 wil de Vlaamse regering dan de overige asbestmaterialen in slechte staat weg hebben en de asbestmaterialen in goede staat in veilig beheer.

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

Wat moet u nu doen?

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

Conclusie asbestveilig, maar niet asbestvrij

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen met een laag risico aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheren 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 maatregen 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, wegwerpoverall en -handschoenen en afspoelbaar schoeisel;
- er geen minderjarigen of derden aanwezig zijn;
- u beschikt over PE-folie en zakken om loskomende deeltjes en afval op te vangen en te verpakken;
- u beschikt over een vernevelaar (water) of fixeermiddel om het asbestmateriaal eerst te fixeren;
- u weet hoe u het asbestmateriaal veilig kan demonteren zonder stof of breuken;

- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

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.onroerenderfgoed.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@onroerenderfgoed.be
- website: https://www.onroerenderfgoed.be/contact

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen. Ook de toestand en het risico van aanwezige asbestmaterialen kan veranderen. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest. Enkel bij een verkoop mag de geldigheidstermijn niet verstreken zijn. Om te voldoen aan de mijlpaal 2032 maakt dat niet uit. De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

In het geval de asbestdeskundige geen asbest heeft aangetroffen, vermeldt het asbestattest (afgeleverd vanaf datum 8 april 2024) voor de geldigheidsduur “onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt)”. Er kunnen wel nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen in wanden of vloeren aanwezig zijn. Daarom laat u voorafgaand aan werken best een aanvullend onderzoek uitvoeren.

Gewijzigde toestand

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

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen (die niet weggenomen worden);
- de acties, vermeld op het voorblad, werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Contacteer een asbestdeskundige om uw asbestattest te laten vernieuwen. U vindt de lijst op www.asbestinfo.be.

Meer weten?

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

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid. Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een laboanalyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.
Hechtgebonden asbestmateriaal	Asbestmaterialen die in oorsprong hoofdzakelijk uit een bindmiddel bestaan dat de asbestvezels stevig bindt: cement, bitumen, mastiek, kunststof of lijm.
Niet-hechtgebonden asbestmateriaal	Alle andere asbestmaterialen. Ze bevatten in oorsprong nauwelijks bindmiddel of bestaan uit een bindmiddel dat de asbestvezels nauwelijks bindt. Voorbeelden hiervan zijn leidingisolatie, pleisterwerk, Pical-platen, koorden, ...
Aanvullend onderzoek met destructieve handelingen	Bij een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken. Standaard voert de asbestdeskundige een niet-destructief onderzoek uit. Als opdrachtgever kan u een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen aanvragen via de opdrachtovereenkomst.
Inspectieprotocol	Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een standaard asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (standaard verplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.
Risicobeheersmaatregel	Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.
Eenvoudig bereikbaar	Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een dunne laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.
Zorgvuldig of veilig beheer	Zorgvuldig of veilig beheer betekent: • de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden; • een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico (risicobeheersmaatregel) en behouden.

Eenvoudige handelingen	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd. Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico’s op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen. Bijvoorbeeld voor asbestcement leien of golfplaten.
Hermetische zone	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij er een grote kans bestaat op het vrijkomen van asbestvezels. Een soort luchtdichte tent bestaande uit een houten structuur en plastic folie wordt opgebouwd rondom het te verwijderen asbestmateriaal. Binnen deze hermetische zone wordt een onderdruk gecreëerd zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet kunnen ontsnappen. Deze methode mogen enkel erkend asbestverwijderaars gebruiken.
Couveusezak	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij met plastic folie plaatselijk een soort luchtdichte couveuse rondom het asbestmateriaal wordt gemaakt. Enkel erkende asbestverwijderaars mogen deze verwijderingsmethode gebruiken. Ze kan maar zelden worden toegepast, bijvoorbeeld om kleine trajecten leidingisolatie te verwijderen in de buitenlucht.
Erkend asbestverwijderaar	Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via “eenvoudige handelingen” maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van “hermetische zone” of “couveusezak”.
Roerend goed	Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

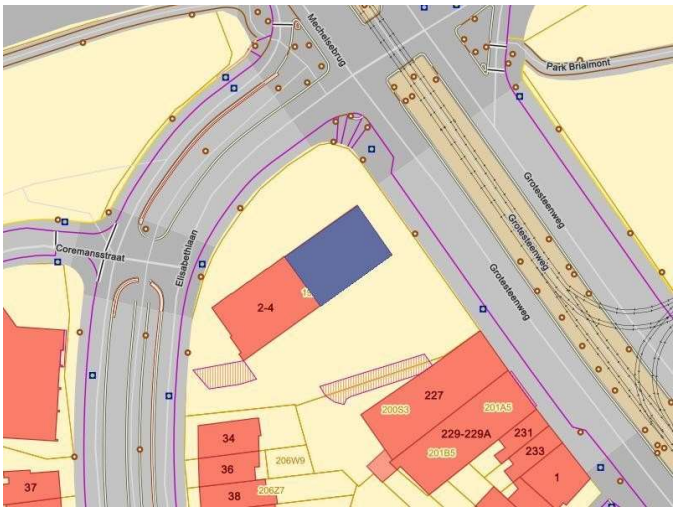
Asbestinventarisattest

Elisabethlaan 4, 2600 Antwerpen
Gemeenschappelijke delen

SAMEN MAKEN WE MORGEN MOOIER
OVAM

Attestnummer : **20250206-000182.000**
Uitgegeven op : **06.02.2025**
Geldig tot : **06.02.2035**





Eindconclusie:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1	1	0
Asbestmateriaal	**Beperking**	**Uitsluitingen**

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0	**Asbestmaterialen**	Dringend verwijderen
0	**Asbestmaterialen**	Dringend maatregelen nemen
1	**Asbestmateriaal**	Verwijderen
0	**Asbestmaterialen**	Maatregelen nemen
0	**Asbestmaterialen**	Zorgvuldig beheren

Werken gepland? Er kunnen nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen zijn in wanden, vloeren, ... Laat ze in een aanvullend onderzoek opsporen.

Persoonscertificaat : **Lhachemi Kandoussi - DES-APZEV**
Procescertificaat : **Vastgoedexperts - ORG-8Z2WN**
KBO-nummer : **0667567856**

Leeswijzer

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

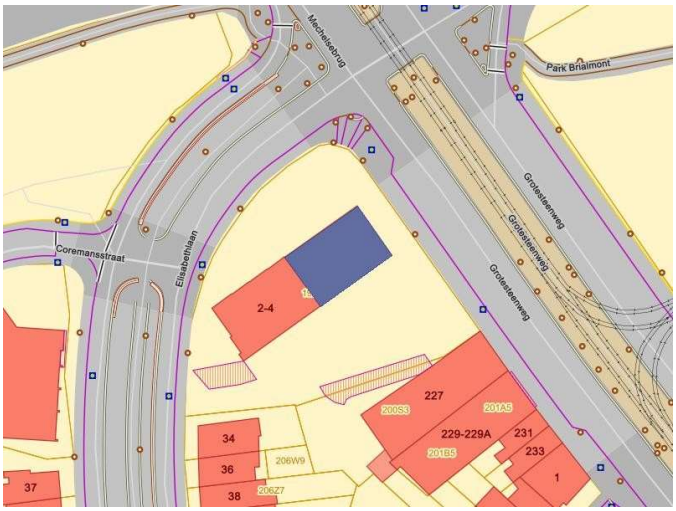
Contacteer eerst de asbestdeskundige die uw asbestattest opmaakte. U vindt de naam en het certificaatnummer op het voorblad van uw asbestattest. Op www.asbestinfo.be vindt u de overzichtslijst van asbestdeskundigen en hun gegevens. Blijft u toch nog met vragen zitten, of heeft u een klacht, dan kan u 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: appartementblok 6
Plan 1.1: plan GD 7
Plan 1.2: plan GD 8
Plan 1.3: plan kelder 9
Plan 1.4: plan dak 10
Asbestmaterialen **11**
Fiche 1: vuilnis schacht 12
Beperkingen **15**
Fiche 2: lift kamer 16
Adviezen **17**
Fiche 3: leiding isolatie 18
Fiche 4: Ketel 19
Fiche 5: Dak werken 20
Geen asbest **21**
Fiche 6: Plafondpleister 22
Fiche 7: Muurpleister 24
Toelichting **26**

Geïnspecteerde zones

Zone 1: appartementblok



Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

1 Beperking

0 Uitsluitingen

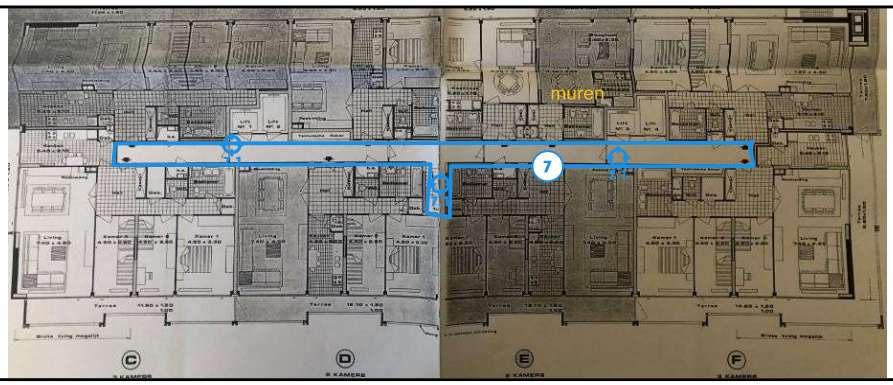
0 Roerende goederen

0 Puin, steenslag, (water)bodem

3 Adviezen

2 Geen asbest

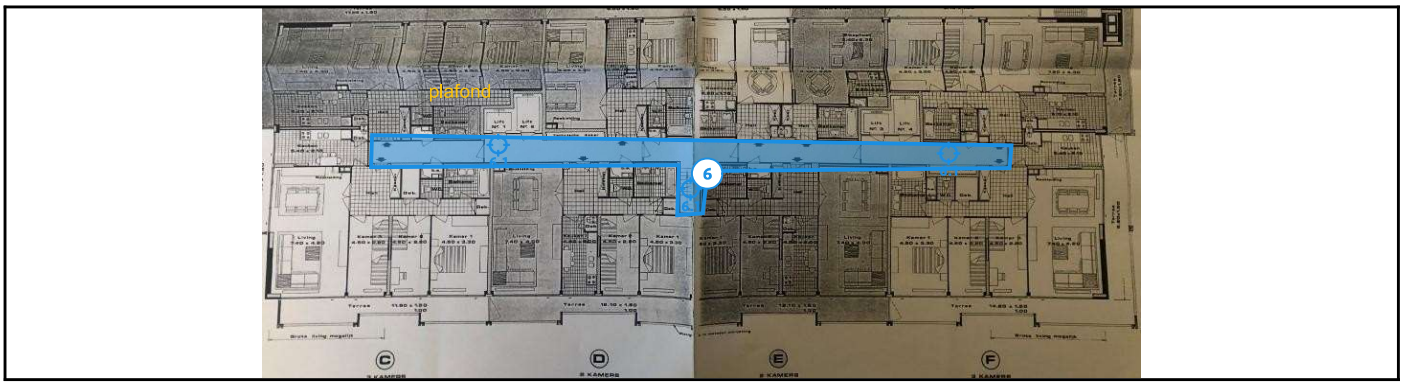
Plan 1.1: plan GD



Legende van plan 1.1: plan GD

Beschrijving	Type	Actie
7. Muurpleister	Geen asbest	-
7.1 Code: muur	Mengmonster	-

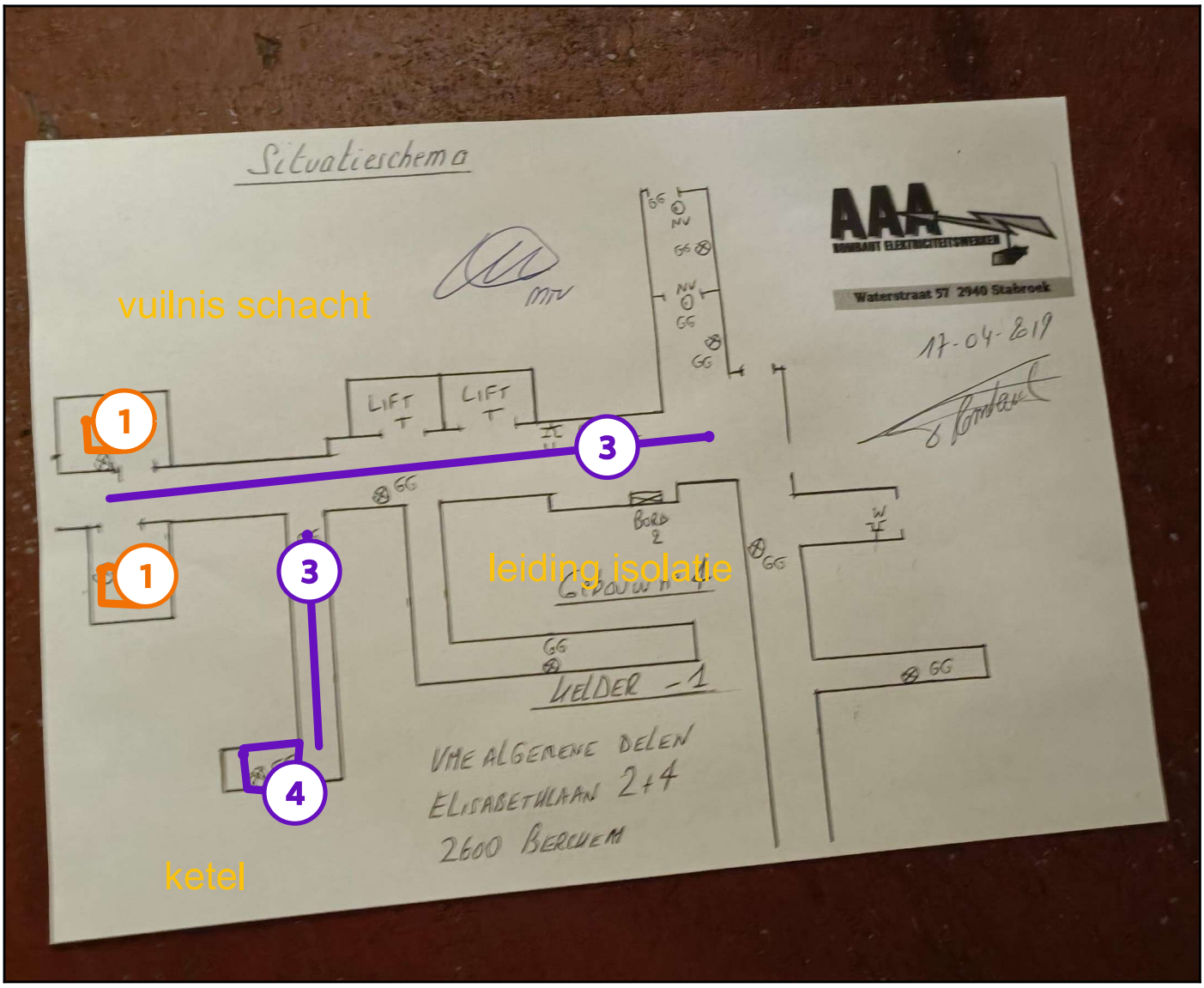
Plan 1.2: plan GD



Legende van plan 1.2: plan GD

Beschrijving	Type	Actie
6. Plafondpleister	Geen asbest	-
6.1 Code: plafond 2	Mengmonster	-

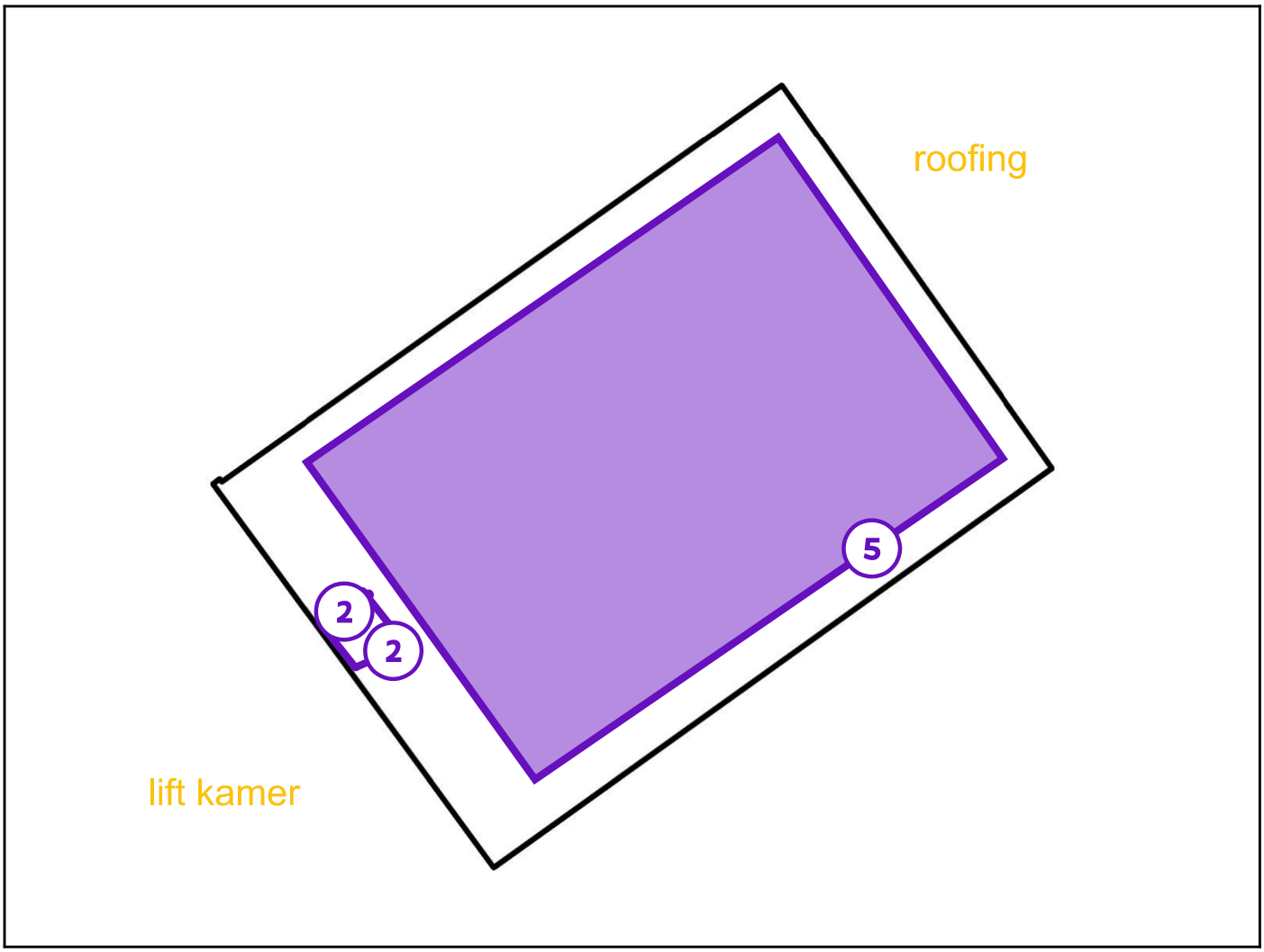
Plan 1.3: plan kelder



Legende van plan 1.3: plan kelder

Beschrijving	Type	Actie
1. vuilnis schacht	Asbestmateriaal	Verwijderen
3. leiding isolatie	Advies	-
4. Ketel	Advies	-

Plan 1.4: plan dak



Legende van plan 1.4: plan dak

Beschrijving	Type	Actie
2. lift kamer	Beperking	-
5. Dak werken	Advies	-

Asbestmaterialen

Fiche 1: vuilnis schacht

Asbestmateriaal



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

- Scherm in afwachting van verwijdering het asbestmateriaal af van luchtstromingen en verstoring: bijvoorbeeld door het te verpakken, te fixeren, af te dekken, signalisatie - afbakening aan te brengen, ...
- Verwijder dit asbestmateriaal zo snel mogelijk. Volg de toestand goed op.

Voorstel van verwijderingsmethode

- Eenvoudige handelingen: mag via doe-het-zelf of door werknemer(s) met opleidingsattest eenvoudige handelingen
  EH via doe-het zelf

  De buis kan voorzichtig losgebeiteld worden , extra bevochtigen om stof te voorkomen + dragen van de nodige beschermingsmiddelen (mondmasker ffp3, handschoenen,tyvec) Bij de gemeente/containerpark afsluitzakken halen om dubbel in te pakken en af te voeren naar het containerpark als hechtgebonden asbestafval.

  Zie ook link Zie https://ovam.vlaanderen.be/wie-mag-wat-verwijderen

  https://ovam.vlaanderen.be/voorzorgsmaatregelen-bij-asbestverwijdering

methodiek verwijderingsmethodes worden achteraan in het attest verder toegelicht

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.3: plan kelder

Detailinformatie

Risicobeoordeling

Eindbeoordeling materiaalrisico	Verhoogd materiaalrisico en/of verhoogde kans op vezelvrijgave

Berekening materiaalrisico

Gebondenheid	Categorie 1: hechtgebonden in oorsprong
Asbestsoort (vezeltype)	Crocidoliet aanwezig
Asbestconcentratie	Laag (< 50%)
Afschermingsgraad van het gehele materiaal	Geheel of deels (ook) vrij aan binnenluchtstromen
Toestand van het materiaal	Licht beschadigd, licht verweerd. Intact calciumsilicaatmateriaal of categorie III 'gebondenheid'

Technische gegevens

Beschrijving	vuilnis schacht
Omgeving	Grenst aan binnen- en buitenlucht
Primaire drager	vuilnis schacht
Asbestmateriaal	Buis, koker, leiding, pijp, doorvoer
Bindmiddel van asbestmateriaal	Cement
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Hecht
Hoeveelheid (lengte – omtrek – dikte – aantal)	• 32,00 m - 50,00 cm - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	0,16 m^3
Eenvoudig bereikbaar	Ja
Bevestigingswijze	• Verlijmd, ingegoten, versmeerd
Identificatiemethode	Vaststelling zonder monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Vuilnis schacht aanwezig in de afval lokalen = asbest verdacht De vermelde oppervlaktes, diktes en volumes betreffen een beredeneerde schatting. Er worden geen rechten verleend aan deze oppervlaktes/diktes/volumes.

Beperkingen

Fiche 2: lift kamer

Beperking



Situeringsfoto

Conclusie

Tijdelijke beperking

Reden: Het onderzoek kan niet uitgevoerd worden binnen de bepalingen van de Welzijnswet

Uitleg van de asbestdeskundige: De lift kamer is slot vast en verleent geen toegang voor onbevoegden.(er was geen bevoegd persoon ter plekke)

Bij onderhoud lift extra controle door opgeleid technieker (basis 8 u asbest) tijdens het onderhoud. bv remmen ,pakkingen.liftkooi,schacht..

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.4: plan dak

Adviezen

Fiche 3: leiding isolatie

Advies



Vrije foto

Advies

Er werd in 2021 stalen genomen van de leiding isolatie deze waren negatief (bewijs document aanwezig)

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.3: plan kelder

Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument

Fiche 4: Ketel

Advies



Vrije foto

Advies

De ketel werd gecontroleerd en is niet asbest verdacht geen risico bouwjaar.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

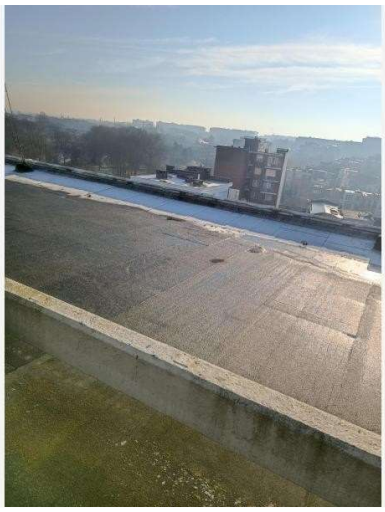
- Plan 1.3: plan kelder

Detailinformatie

Identificatiemethode	Vaststelling & expertise (niet-asbestverdacht)

Fiche 5: Dak werken

Advies



Vrije foto

Advies

Er werden dakwerken uitgevoerd in 2003 (platdak roofing) het is niet bekend wat eronder bevindt.

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.4: plan dak

Detailinformatie

Identificatiemethode	Bewijsdocument

Geen asbest

Fiche 6: Plafondpleister

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.2: plan GD

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
6.1	Mengmonster	plafond 2	Geen asbest

Technische gegevens

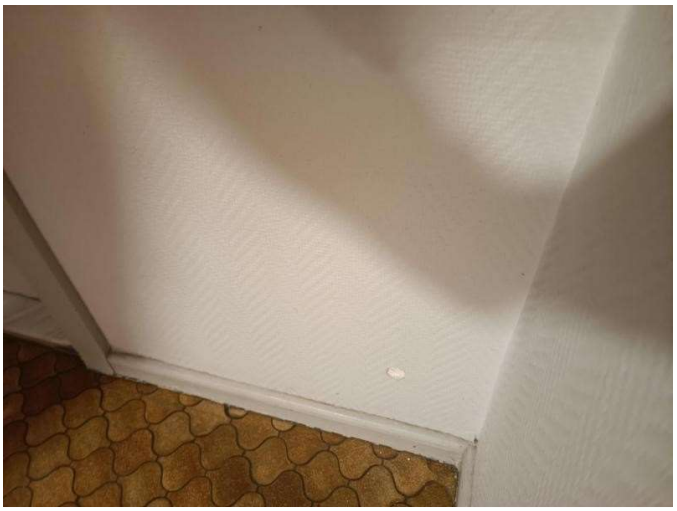
Beschrijving	Plafondpleister
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Plafond
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 196,00 m^2 - 0,99 cm - 1 stuk
Totaal volume	1,94 m^3
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Volgens het inspectieprotocol is een monstername van het pleisterwerk verplicht om dit te identificeren als niet-asbesthoudend. Locatie staalnames: traphal: 1v+3v De vermelde oppervlaktes en volumes betreffen een beredeneerde schatting. Er worden geen rechten verleend aan deze oppervlaktes/volumes. De dikte is een schatting die voorkomt uit de monsterplaatsen en is daarom niet altijd representatief. (deels plafond is van plaat materiaal)

Fiche 7: Muurpleister

Geen asbest



Overzichtsfoto



Detailfoto

Conclusie

Geen asbest

Terug te vinden op volgend plan

Zone 1: appartementblok

- Plan 1.1: plan GD

Detailinformatie

Monstername

#	Type	Referentie	Resultaat
7.1	Mengmonster	muur	Geen asbest

Technische gegevens

Beschrijving	Muurpleister
Omgeving	Binnen
Primaire drager	Binnenwand
Bindmiddel van materiaal	Gips - kalk
Gebondenheid op basis van bindmiddel	Niet-hechtgebonden
Hoeveelheid (oppervlakte - dikte - aantal)	• 563,00 m^2 - 1,00 cm - 1 stuk
Totaal volume	5,63 m^3
Identificatiemethode	Vaststelling met monstername
Destructieve handeling voor identificatie	Nee
Opmerking	Volgens het inspectieprotocol is een monstername van het pleisterwerk verplicht om dit te identificeren als niet-asbesthoudend. Locatie staalnames: traphal: 1v+3v De vermelde oppervlaktes en volumes betreffen een beredeneerde schatting. Er worden geen rechten verleend aan deze oppervlaktes/volumes. De dikte is een schatting die voorkomt uit de monsterplaatsen en is daarom niet altijd representatief.

Toelichting

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 aantoont dat het geen asbest bevat.

Hoe interpreteert u de risicobeoordeling?

De mogelijke categorieën zijn:

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

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

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

Wat betekenen de mijlpalen 2032, 2034 en 2040?

Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken. Voor de gemene delen in gebouwen in mede-eigendom (VME) moet dit al tegen 2027. Tegen 2034 wil de Vlaamse Regering reeds het meest risicovolle asbest weg hebben. Dit gaat over de eenvoudig bereikbare, niet-hechtgebonden asbestmaterialen en asbestcementen dak- en gevelbekleding en rookgas- en hemelwaterafvoerkanalen aan de buitenkant van de gebouwen. Tegen 2040 wil de Vlaamse regering dan de overige asbestmaterialen in slechte staat weg hebben en de asbestmaterialen in goede staat in veilig beheer.

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

Wat moet u nu doen?

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

Conclusie asbestveilig, maar niet asbestvrij

Goed nieuws. Uw eigendom voldoet reeds aan de doelstelling van de Vlaamse Regering om asbestveilig te zijn. Asbestveilig betekent niet asbestvrij, er kunnen nog asbestmaterialen met een laag risico aanwezig zijn die u zorgvuldig moet beheren 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 maatregen 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, wegwerpoverall en -handschoenen en afspoelbaar schoeisel;
- er geen minderjarigen of derden aanwezig zijn;
- u beschikt over PE-folie en zakken om loskomende deeltjes en afval op te vangen en te verpakken;
- u beschikt over een vernevelaar (water) of fixeermiddel om het asbestmateriaal eerst te fixeren;
- u weet hoe u het asbestmateriaal veilig kan demonteren zonder stof of breuken;

- u beschikt over natte doeken om eventuele resten en stof weg te nemen.

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.onroerenderfgoed.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@onroerenderfgoed.be
- website: https://www.onroerenderfgoed.be/contact

Wanneer mijn asbestattest laten vernieuwen?

Geldigheidsduur

Doorheen de tijd kan de situatie in of rondom een gebouw wijzigen. Ook de toestand en het risico van aanwezige asbestmaterialen kan veranderen. Daarom vermeldt het voorblad van uw asbestattest een datum tot wanneer het geldig is. Daarna kan u het niet meer gebruiken bij een verkoop en moet u het laten vernieuwen door een asbestdeskundige. Die komt opnieuw ter plaatse om de toestand te controleren en indien nodig wijzigingen te rapporteren voor het nieuwe asbestattest. Enkel bij een verkoop mag de geldigheidstermijn niet verstreken zijn. Om te voldoen aan de mijlpaal 2032 maakt dat niet uit. De vernieuwing van een asbestattest zal in regel minder kosten dan de eerste opmaak van een volledig asbestattest.

In het geval de asbestdeskundige geen asbest heeft aangetroffen, vermeldt het asbestattest (afgeleverd vanaf datum 8 april 2024) voor de geldigheidsduur “onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt)”. Er kunnen wel nog niet-geïnspecteerde asbestmaterialen verborgen in wanden of vloeren aanwezig zijn. Daarom laat u voorafgaand aan werken best een aanvullend onderzoek uitvoeren.

Gewijzigde toestand

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

- er nieuwe asbestmaterialen zijn aangetroffen (die niet weggenomen worden);
- de acties, vermeld op het voorblad, werden uitgevoerd waardoor de toestand van niet-asbestveilig naar asbestveilig wijzigt;
- de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Contacteer een asbestdeskundige om uw asbestattest te laten vernieuwen. U vindt de lijst op www.asbestinfo.be.

Meer weten?

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

Begrippenlijst

Begrip	Toelichting
Asbestmateriaal	Verzamelbegrip voor de aangetroffen asbestverdachte materialen en asbestverdachte afvalstoffen die deel uitmaken van een constructie en een impact hebben op de asbestveiligheid. Asbestverdacht betekent dat de asbestdeskundige op basis van wat hij visueel en auditief vaststelt, oordeelt dat het vermoedelijk asbest bevat. Een asbestverdacht(e) materiaal of afvalstof beschouwen we als asbesthoudend tenzij een laboanalyse aantoont dat het niet-asbesthoudend is.
Hechtgebonden asbestmateriaal	Asbestmaterialen die in oorsprong hoofdzakelijk uit een bindmiddel bestaan dat de asbestvezels stevig bindt: cement, bitumen, mastiek, kunststof of lijm.
Niet-hechtgebonden asbestmateriaal	Alle andere asbestmaterialen. Ze bevatten in oorsprong nauwelijks bindmiddel of bestaan uit een bindmiddel dat de asbestvezels nauwelijks bindt. Voorbeelden hiervan zijn leidingisolatie, pleisterwerk, Pical-platen, koorden, ...
Aanvullend onderzoek met destructieve handelingen	Bij een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen gaat een asbestdeskundige materialen demonteren en beschadigen om onderliggende of ingesloten asbestverdachte materialen te inspecteren. Dit is nodig voor de start van werken zoals sloop- en renovatie of voor herstellings- of onderhoudswerken. Standaard voert de asbestdeskundige een niet-destructief onderzoek uit. Als opdrachtgever kan u een aanvullend onderzoek met destructieve handelingen aanvragen via de opdrachtovereenkomst.
Inspectieprotocol	Het inspectieprotocol is de wettelijke procedure die een asbestdeskundige moet volgen om een correcte asbestinventarisatie uit te voeren voor het opmaken van een standaard asbestattest. Het legt vast welke handelingen minimaal nodig zijn (standaard verplichtingen) en hoe die uitgevoerd moeten worden.
Risicobeheersmaatregel	Een maatregel die het risico dat uitgaat van een asbestverdacht materiaal verlaagt van een verhoogd of hoog risico naar een laag risico. De maatregel moet de kans op het vrijkomen of het inademen van asbestvezels verlagen.
Eenvoudig bereikbaar	Asbestmaterialen zijn eenvoudig bereikbaar indien ze waarneembaar en weg te nemen zijn zonder impact op de stabiliteit en erfgoedkenmerken van een constructie. Ze moeten ook onbedekt zijn tenzij de bedekking kan weggenomen worden zonder het te beschadigen of tenzij de bedekking louter bestaat uit een dunne laag verf, coating, behang, kunststof of textiel.
Zorgvuldig of veilig beheer	Zorgvuldig of veilig beheer betekent: • de toestand van asbestmaterialen met een laag risico behouden; • een verhoogd of hoog risico van niet-eenvoudige bereikbare asbestmaterialen en -afval verlagen naar een laag risico (risicobeheersmaatregel) en behouden.

Eenvoudige handelingen	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen die een werknemer met opleidingsattest “eenvoudige handelingen” of een particulier zelf mag uitvoeren. Alle andere asbestverwijderingen mogen enkel door erkende asbestverwijderaars worden verwijderd. Deze verwijderingsmethode betekent dat het asbestmateriaal eenvoudig kan weggenomen worden (bv. door het los te schroeven) met minimale risico’s op beschadiging waarbij asbestvezels kunnen vrijkomen. Bijvoorbeeld voor asbestcement leien of golfplaten.
Hermetische zone	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij er een grote kans bestaat op het vrijkomen van asbestvezels. Een soort luchtdichte tent bestaande uit een houten structuur en plastic folie wordt opgebouwd rondom het te verwijderen asbestmateriaal. Binnen deze hermetische zone wordt een onderdruk gecreëerd zodat eventueel vrijkomende asbestvezels niet kunnen ontsnappen. Deze methode mogen enkel erkend asbestverwijderaars gebruiken.
Couveusezak	Begrip uit de wetgeving dat de methode beschrijft voor de verwijdering van asbestmaterialen waarbij met plastic folie plaatselijk een soort luchtdichte couveuse rondom het asbestmateriaal wordt gemaakt. Enkel erkende asbestverwijderaars mogen deze verwijderingsmethode gebruiken. Ze kan maar zelden worden toegepast, bijvoorbeeld om kleine trajecten leidingisolatie te verwijderen in de buitenlucht.
Erkend asbestverwijderaar	Aannemers erkend voor de verwijdering van asbestmaterialen via “eenvoudige handelingen” maar ook voor asbestverwijderingen via de methodiek van “hermetische zone” of “couveusezak”.
Roerend goed	Objecten of goederen die niet duurzaam verbonden zijn met een constructie of in de grond om ter plaatse te blijven. Het gaat over losse, verplaatsbare zaken zoals bijvoorbeeld gereedschap, voertuigen of materieel. Indien ze asbestverdacht zijn, maken ze toch geen deel uit van de asbestmaterialen waarvoor acties nodig zijn om een asbestveilige toestand te verkrijgen of behouden.

Elisabethlaan 2-4
Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)
0850504017

LOOPMANS
Elisabethlaan 4
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Antwerpen, 20/03/2026

Afrekening 01/01/2025 tot 31/12/2025

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

Saldo deze afrekening

Tegoed	**28,90 EUR**

Dit bedrag wordt teruggestort na 02/04/2026 op het door ons gekende rekeningnummer.

*Indien u nog te betalen vonnisrekeningen hebt, zijn deze niet mee opgenomen in deze afrekening.

FIDIMCO BEHEER

Elisabethlaan 2-4
LOOPMANS

Globaal overzicht afrekening 01/01/2025 tot 31/12/2025

Overzicht vorige afrekening

Eindsaldo van uw vorige afrekening (kosten + reservekapitaal)	Tegoed	-480,26 EUR
		-480,26 EUR

Kosten van deze afrekening

Uw aandeel in de kosten in deze afrekening (zie verder)	3.715,10 EUR
Uw aandeel in het reservekapitaal in deze afrekening	405,00 EUR
	4.120,10 EUR

Detail van uw betalingen

03/01/2025	BA2/2	+++100/1407/67545+++	-101,25 EUR
06/01/2025	BA1/5	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	-312,00 EUR
05/02/2025	BA1/54	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	-312,00 EUR
05/03/2025	BA1/147	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	-312,00 EUR
31/03/2025	BA2/50	733793318570	-101,25 EUR
07/04/2025	BA1/243	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	-312,00 EUR
05/05/2025	BA1/297	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	-312,00 EUR
05/06/2025	BA1/404	KWAARTAALBIJDRAGE STEPHANIE LOOPMANS	-312,00 EUR
11/06/2025	BA1/442	TEGOED AFREKENING	480,26 EUR
03/07/2025	BA2/129	535624366078	-101,25 EUR
04/08/2025	BA1/602	MAANDBEDRAG APPARTEMENT 8E	-312,00 EUR
19/08/2025	AF1/118	Rappelkosten 19/08/2025	11,00 EUR
24/08/2025	BA1/677	748340068565	-323,00 EUR
04/09/2025	BA1/718	MAANDBEDRAG APPARTEMENT 8E	-312,00 EUR
06/10/2025	BA1/814	MAANDBEDRAG APPARTEMENT 8E	-312,00 EUR
09/10/2025	BA2/225	944208232082	-101,25 EUR
04/11/2025	BA1/896	MAANDBEDRAG APPARTEMENT 8E	-312,00 EUR
04/12/2025	BA1/1001	MAANDBEDRAG APPARTEMENT 8E	-312,00 EUR
			-3.668,74 EUR

Eindsaldo per 31/12/2025 (tegoed) **28,90 EUR**

Elisabethlaan 2-4
LOOPMANS

Detail van uw aandeel in de kosten in deze afrekening

Kavel 8E

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Uw Aandeel BTW	Uw Aandeel incl. BTW
610010 BRANDBLUSTOESTELLEN	€ 5.419,08	135/10000	€ 12,70	€ 73,16
610100 KEURING LIFTEN	€ 1.311,64	135/9687	€ 3,17	€ 18,28
610110 ONDERHOUD LIFT	€ 11.652,80	135/9687	€ 9,19	€ 162,40
610120 ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	€ 143,10	135/9687	€ 0,11	€ 1,99
610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST.	€ 689,00	135/10000	€ 0,53	€ 9,30
610380 METERS EN METEROPNAME	€ 8.304,25	10236/830499	€ 17,76	€ 102,35
610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	€ 308,11	0/217	€ 0,00	€ 0,00
610510 ONDERHOUD GEMENE DELEN	€ 44.395,86	135/9894	€ 105,13	€ 605,77
610610 ONDERHOUD TUIN	€ 16.304,80	135/10000	€ 38,20	€ 220,11
610660 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN	€ 22.023,14	135/10000	€ 41,02	€ 297,31
610710 ONDERHOUD GEVELS	€ 0,00	135/10000	€ 60,95	€ 0,00
610900 DIVERSEN	€ -84,00	135/10000	€ 0,00	€ -1,13
612000 WARM WATER (25 %)	€ 21.071,34	30998/2107136	€ 0,00	€ 309,98
612010 WATER	€ 24.366,15	43308/2436613	€ 24,51	€ 433,08
612100 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	€ 6.929,57	135/9894	€ 5,83	€ 94,55
612210 VASTE KOSTEN CV (25 %)	€ 15.803,50	1350/97200	€ 0,00	€ 219,49
612215 WERKELIJK VERBRUIK CV (75 %)	€ 47.410,51	51396/4741045	€ 48,39	€ 513,96
612220 GAS KEUKEN	€ 3.595,51	0/19	€ 0,00	€ 0,00
613000 BEHEERSVERGOEDING	€ 25.810,53	135/10000	€ 0,00	€ 348,44
613010 OPVOLGING JURIDISCHE PROCEDURE	€ 2.082,83	135/10000	€ 0,00	€ 28,12
614000 BRANDVERZEKERING	€ 10.614,26	135/10000	€ 0,00	€ 143,29
615155 ELECTRICITEIT CONCIERGE	€ 350,01	135/10000	€ 0,18	€ 4,73
616000 ADMINISTRATIEKOSTEN	€ 3.525,00	135/10000	€ 0,00	€ 47,59
616010 POSTZEGELS	€ 1.239,68	135/10000	€ 0,00	€ 16,74
616100 GEBRUIK VERGADERZALEN	€ 2.897,95	135/10000	€ 6,79	€ 39,12
642000 DIVERSE KOSTEN	€ 1.897,68	135/10000	€ 3,60	€ 25,62
650000 BANKKOSTEN	€ -454,51	135/10000	€ 0,00	€ -6,14
660100 PRIVATIEVE KOSTEN EIGENAAR	€ 4.334,64	Zie verder		
758400 AFRONDINGSVERSCHIL BIJ AFREKENING	€ 0,00	135/10000	€ 0,00	€ -0,01
	€ 281.942,43		**€ 378,06**	**€ 3.708,10**

Privatieve kosten

Doc.NR.	Datum	Omschrijving	Uw Aandeel BTW	Uw Aandeel incl. BTW
DIV/14	31/12/2025	badge 1x	€ 0,00	€ 7,00
			€ 0,00	**€ 7,00**

	BTW	incl. BTW
Totaal van uw aandeel in de kosten	**378,06 EUR**	**3.715,10 EUR**

REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

VME "Elisabethlaan 2-4"

Elisabethlaan 2-4
2600 Berchem (Antwerpen)

KBO nr.: 0850.504.017

Versie: 12/11/2018

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

FIDIMCO BEHEER

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 - WETTELIJKE BEPALINGEN 3
ARTIKEL 1 - DE ALGEMENE VERGADERING 3
1.1. Omschrijving 3
1.2. Samenstelling algemene vergadering 3
1.3 Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt 3
1.4. Bijeenroeping algemene vergaderingen 4
1.5. Bureau van de vergadering 4
1.6. Aanwezigheidsvereiste 5
1.7. Stemrecht op de algemene vergadering. 5
1.8. Bijstand 6
1.9. Meerderheidsvereisten. 6
1.10. Notulen van de algemene vergaderingen. 8

ARTIKEL 2 - DE SYNDICUS 9
2.1 Benoeming 9
2.2. Ontslag – schorsing 10
2.3. Opdrachten van de syndicus 10

ARTIKEL 3 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN 12
3.1 Algemeen 12
3.2 Opdrachten van de commissaris. 13
3.3 Aansprakelijkheid. 13

ARTIKEL 4 – INNING BIJDRAGEN IN DE LASTEN 14

ARTIKEL 5 - INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS 14

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

DEEL 1 - WETTELIJKE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 - DE ALGEMENE VERGADERING

1.1. Omschrijving

1.1.01 De algemene vergadering verenigt alle mede-eigenaars die gerechtigd zijn in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

1.2. Samenstelling algemene vergadering

A. Beginsel

1.2.01 Iedere eigenaar van een privatieve kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

B. Verdeeld eigendomsrecht

1.2.02 In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

1.3 Tijdstippen waarop de algemene vergadering bijeenkomt

1.3.01 Jaarlijks wordt er een algemene vergadering gehouden, de jaarvergadering genoemd. Deze wordt gehouden tijdens de vastgestelde periode tussen 15/03 - 30/03 van elk jaar of telkens er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet genomen worden.

1.3.02 Tevens wordt er een algemene vergadering gehouden 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 een 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.

1.3.03 De vergaderingen worden bijeengeroepen door de syndicus, volgens de hierna vermelde modaliteiten.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

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

1.4. Bijeenroeping algemene vergaderingen

1.4.00 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.

1.4.01 Behalve in spoedeisende gevallen, geschiedt de oproeping ten minste vijftien dagen en ten hoogste één maand vóór de datum van de algemene vergadering.

1.4.02 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.

1.4.03 De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden, heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid.

1.4.04 De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

1.4.05 De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. Elke mede-eigenaar brengt zijn adresveranderingen of de wijzigingen in het persoonlijk of zakelijk statuut van het privatief deel onverwijld ter kennis van de syndicus.

1.5. Bureau van de vergadering

1.5.00 De vergadering wordt ingeleid door de syndicus, die de algemene vergadering vraagt om een voorzitter, een secretaris en een stemopnemer te benoemen.

1.5.01 Tot voorzitter kan nooit benoemd worden de syndicus, een niet mede-eigenaar of een lasthebber of tewerkgestelde van de vereniging van mede-eigenaars of de syndicus.

1.5.02 Bij ontstentenis van kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.5.03 De voorzitter leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde terwijl de syndicus de inhoudelijke taken vervult.

1.6. Aanwezigheidsvereiste

1.6.00 De algemene vergadering beraadslaagt alleen dan 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 van het gebouw bezitten.

1.6.01 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.

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

1.6.03 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.

1.7. Stemrecht op de algemene vergadering.

A. Beginsel

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

1.7.01 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.

B. Lastgeving

1.7.03 Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering. De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber. De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.7.04 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.

1.7.05 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.

C. Tegenstrijdige belangen

1.7.06 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.

D. Stemkrachtbeperking

1.7.07 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.

1.8. Bijstand

1.8.00 Een mede-eigenaar kan zich op de algemene vergadering laten bijstaan door één persoon, op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

1.9. Meerderheidsvereisten.

A. Principe: volstrekte meerderheid

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

B. Twee/derde meerderheid

1.9.01 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derden der stemmen:

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1. over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85, §1/1 BW;
2. over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5/2 BW;
3. over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5/4°BW, bedoelde daden;
4. mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars; Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars;

C. Vier/vijfde meerderheid

1.9.02 De algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden der stemmen:

1. over ieder andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom.
2. over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan.
3. over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging.
4. over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden.
5. over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen; dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemene delen op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
6. over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, vierde lid BW;
7. over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
8. over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om 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 van paragraaf 3;

D. Eenparigheid

1.9.03 De algemene vergadering beslist met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85, §1, tweede lid BW.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.9.04 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.

1.9.05 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.

1.9.06 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.

E. Berekening

1.9.07 Voor de berekening van de vereiste meerderheid wordt het totaal van alle aanwezige of vertegenwoordigde stemmen verminderd met de door de hiervoor beschreven stemkrachtbeperking verloren stemmen.

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

1.10. Notulen van de algemene vergaderingen.

A. Opmaak

1.10.01 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.

1.10.02 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.

B. Kennisgeving

1.10.03 De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in art. 393, § 4 en bezorgt die binnen dezelfde termijn aan een titularis van een zakelijke recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens art. 3.87, § 1, tweede lid BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

1.10.04 Indien één van hen de notulen niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, stelt hij de syndicus hiervan schriftelijk op de hoogte.

ARTIKEL 2 - DE SYNDICUS

2.1 Benoeming

2.1.00 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.

2.1.01 De bepalingen die de verhouding regelen tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars en de daaraan gekoppelde vergoeding, staan in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

2.1.03 Deze overeenkomst dient ondertekend te worden door de voorzitter van de algemene vergadering en de syndicus.

2.1.04 Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding. Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

2.1.05 De aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen de acht dagen bij uittreksel bekendgemaakt door aanplakking aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

2.1.06 Het uittreksel vermeldt de datum van aanstelling of benoeming, de naam, voornamen, beroep en woonplaats van de syndicus, of, indien het om een rechtspersoon gaat, 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. Tevens wordt gemeld waar en wanneer, op de zetel van de vereniging van de mede-eigenaars, het reglement van interne orde en het register van beslissingen van de algemene vergadering kan worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

2.1.07 Conform art. 3.89, §3 B.W. moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen worden bekendgemaakt.

2.1.08 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

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

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 de acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag of 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.

2.1.09 Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.2. Ontslag – schorsing

2.2.00 De algemene vergadering kan de syndicus steeds ontslaan of tijdelijk schorsen, mits in achtneming van het syndicuscontract.

2.2.01 Indien het mandaat van de syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient 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 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.

2.3. Opdrachten van de syndicus

2.3.00 De syndicus heeft als opdracht:

1° de taken hem door de wet en de statuten toegekend en de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;

2° het doen naleven van de statuten, de beslissingen van de algemene vergadering en het reglement van interne orde;

3° alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;

4° 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;

5° 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

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

straffe van nietigheid, geadresseerd aan de maatschappelijke zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars;

6° de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94,§2 BW over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;

7° aan elke persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

8° indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarom de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

9° een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;

10° het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

11°desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;

12° ten behoeve van de in artikel 3.88,§1,1°,c) BW bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf 100000 EUR;

13° aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;

14° de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede- eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering,

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

geen overeenkomst voor rekening van de verenging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;

15° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die 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;

16° de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.

17° de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

2.3.01 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.

ARTIKEL 3 - COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

3.1 Algemeen

3.1.00 De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. Het mandaat kan slechts voortijdig beëindigd worden door de algemene vergadering om ernstige redenen.

3.1.01 De algemene vergadering kan één persoon of meerdere personen aanstellen.

3.1.02 Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.

3.1.03 De commissaris brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

3.2 Opdrachten van de commissaris.

3.2.01 De commissaris zal jaarlijks op het kantoor van de syndicus, op afspraak, inzage nemen van alle documenten en geschriften van de vereniging van mede-eigenaars.
De commissaris mag van de syndicus alle inlichtingen en ophelderingen vorderen die hij ter verificatie nuttig acht.

3.2.02 De commissaris zal over het financieel en boekhoudkundig beheer van de syndicus een controleverslag opmaken, en dit voorleggen aan en toelichten op de algemene jaarvergadering.

3.2.03 De algemene vergadering besluit hem al dan niet kwijting te verlenen over de uitoefening van zijn opdracht. Deze beslissing dient genomen te worden met volstrekte meerderheid van stemmen.

3.3 Aansprakelijkheid.

3.3.01 De commissaris kan aansprakelijk gesteld worden indien de vereniging van mede-eigenaars schade ondervindt door de fouten die hij gemaakt heeft in zijn opdracht.
De commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

3.3.02 Indien een rechtspersoon tot commissaris wordt benoemd, zal deze een vaste vertegenwoordiger aanwijzen die in naam en voor rekening van de rechtspersoon belast wordt met deze opdracht, die moet voldoen aan dezelfde voorwaarden en die met de rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de uitoefening van deze opdracht.

ARTIKEL 4 – INNING BIJDRAGEN IN DE LASTEN

De syndicus past volgende werkwijze toe voor wat betreft de invordering van achterstallige (voorschot)betalingen en/of saldi in goedgekeurde afrekeningen:

De provisies dienen gestort te worden op de rekening van de Vereniging van Mede-Eigenaars, uiterlijk 15 dagen na verzenddatum van de aanvragen tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste herinnering tot betaling verzonden. En dit binnen een nieuwe periode van 15 dagen. Deze gewone herinnering kost 10 Euro en wordt privatief in rekening gebracht.

Wanneer na de eerste herinnering nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede betalingsherinnering overmaken per aangetekend schrijven. Deze aangetekende herinnering kost 20 Euro te vermeerderen met de portkosten en wordt eveneens privatief in rekening gebracht.

Na het verstrijken van de uiterlijke vervalperiode van de aangetekende herinnering, wordt het openstaand bedrag juridisch ingevorderd via de raadsman van de VME. Alle bijkomende kosten, ten gevolge van deze invordering, zullen eveneens privatief in rekening gebracht worden. De opstartkosten voor dit dossier bedragen 200 Euro. De opvolging van deze achterstallen zal door de syndicus afgerekend worden in regie tegen 75 Euro per uur.

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160

Bovendien zullen bij gebreke aan betaling van de eigenaarsbijdragen op de vervaldag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling verwijlinteresten verschuldigd zijn tegen 12% per jaar vanaf datum van opvraging en zal het openstaande bedrag aan eigenaarsbijdragen van rechtswege en zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling bijkomend verhoogd worden met een schadevergoeding van 10%. Deze sommen komen toe aan de Vereniging van Mede-Eigenaars.

ARTIKEL 5 - INZAGEMOGEKLIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

5.0.00 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. Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd. Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

5.0.01 Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op een eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : www.fidimco.be

FIDIMCO BEHEER BVBA
03 231 26 17
Meir 24, 2000 Antwerpen
www.fidimco.be

RPR Antwerpen
Ondernemingsnr. 0466.925.336
BTW nr. BE 0466.925.336
BIV: Chris De Bock 503.322

Rekeningnr.: IBAN BE72 3200 1356 4916
Verzekering BA en borgstelling: NV Axa
Belgium, Vorstlaan 25, 1170 Brussel
Polisnr.: 730.390.160