

AANGETEKEND

NOTARISKANTOOR VAN WALLEGHEM-SANDERS
STRANDLAAN 172
8670 KOKSIJDE

Antwerpen, 20/05/2026

Geachte,

Betreft: Residentie **VAN AMSTELSTRAAT 55-61** Ond.nr. 0823.739.836 - VAN AMSTELSTRAAT 55-61 te 2100 DEURNE (ANTWERPEN)
Verkoop pand **3R B**, eigendom van
Uw brief dd. 18/05/26 met ref.

Wij ontvingen uw bovenvermelde brief in goede orde.

Langs deze weg kunnen wij u volgende inlichtingen bezorgen:

Het aandeel van de verkoper in vast het werkkapitaal bedraagt heden 714,28 euro en dient door de koper te worden overgenomen. Betreffend bedrag wordt door ons opgevraagd aan de kopers en teruggegeven in de eindafrekening van de verkoper. (eindafrekening: de afrekening waarin de verrekening van tussenmeters water, elektriciteit of CV wordt opgenomen, dit gebeurt 1x per jaar (indien van toepassing in het gebouw).

De verkoper heeft geen aandeel in het reservekapitaal.

De huidige eigenaar heeft alle afrekeningen voldaan.

De toestand van de oproepen tot kapitaalinzet met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor heden heeft besloten:

- De vereniging heeft niet besloten tot de opbouw van een reservekapitaal.

Als bijlage maken wij u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar over, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

Er zijn geen gerechtelijke procedures lopende.

Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars werd goedgekeurd, kan u terugvinden in het verslag.

De opzoekings- en administratiekosten specifiek aan deze brief met inlichtingen verbonden bedragen 156,17 euro dewelke ten laste zijn van de verkopende partij. Wij verzoeken de notaris dit bedrag in te houden op de prijs van de overdracht en door te storten naar de VME (rek.nr.: IBAN: BE72001450636616 BIC: GEBABEBB) met vermelding van de naam en het pandnummer.

Met vriendelijke groeten,

AANGETEKEND

NOTARISKANTOOR VAN WALLEGHEM-SANDERS
STRANDLAAN 172
8670 KOKSIJDE

Antwerpen, 20/05/2026

Geachte Notaris,

Betreft: Residentie **VAN AMSTELSTRAAT 55-61** Ond.nr. 0823.739.836 - VAN AMSTELSTRAAT 55-61 te 2100 DEURNE (ANTWERPEN)
Verkoop pand **3R B**, eigendom van
Uw brief dd. 18/05/26 met ref.

Wij ontvingen uw bovenvermelde brief in goede orde.

Langs deze weg kunnen wij u volgende inlichtingen bezorgen:

Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor heden heeft besloten alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt:

- Besloten door de algemene vergadering, zie verslag(en) algemene vergadering(en) dd.25/02/2026:

- **Agendapunt 8. Bespreking offerte voorgevel (+50%):** De Algemene vergadering vraagt de syndicus om tegen volgende AV bijkomende offertes op te vragen. De eigenaars hebben ook een offerte opgevraagd en zullen deze aan de syndicus bezorgen.
- **Agendapunt 10. Bespreking asbestattest gebouw inclusief dakgoot garageboxen – maatregelen in de toekomst (+50%):** De algemene vergadering bevestigt met unanimitéit der stemmen om de dringende asbestwerken te laten uitvoeren na keuze uit de offertes door de commissarissen. Stad Antwerpen (Burelen E) onthoudt zich.
- **Agendapunt 11. Allerlei:** De dakgoot van de garage lekt en dient vervangen te worden. (Rekening houden met asbest)

Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór heden.

- De vereniging heeft niet besloten tot de opbouw van een reservekapitaal.

Als bijlage maken wij u een uittreksel over uit de financiële balans van het gebouw met een opsomming van de nog te verdelen uitgaven.

De vereniging van mede-eigenaars heeft niet besloten tot de aankoop van gemeenschappelijke delen.

Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor heden maar waarvan de betaling pas nadien opeisbaar wordt.

De huidige eigenaar heeft alle afrekeningen voldaan.

Het aandeel van de verkoper in het vast werkkapitaal bedraagt heden 714,28 euro en dient door de koper te worden overgenomen. Betreffend bedrag wordt door ons opgevraagd aan de kopers en teruggegeven in de eindafrekening van de verkoper. (eindafrekening: de afrekening waarin de verrekening van tussenmeters water, elektriciteit of CV wordt opgenomen, dit gebeurt 1x per jaar (indien van toepassing in het gebouw).

In verband met de toepassing van het bodemsaneringsdecreet melden wij u dat de vereniging van mede-eigenaars niet de exploitant is van een inrichting noch een activiteit uitoefent die voorkomt op de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

Voor een eventuele privatieve activiteit of inrichting in de terminologie van het decreet die de toepassing ervan noodzakelijk maakt, verwijzen wij u voor wat betreft de afgeleverde vergunningen naar de bevoegde overheidsdiensten, vermits noch de syndicus, noch de vereniging van mede-eigenaars in deze enige bevoegdheid heeft of verantwoordelijkheid draagt.

Als syndicus en mandataris optredend voor de vereniging van mede-eigenaars werden wij niet in kennis gesteld van mogelijke historische verontreiniging die de toepassing van het decreet noodzakelijk maakt. Ook hier dienen wij u te verwijzen naar de bevoegde overheidsdiensten die u hieromtrent de nodige informatie kunnen overmaken.

De opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit verkoopdossier verbonden - inbegrepen het splitsen (uitsluitend op aktedatum) van de afrekening(en) der gebouwonkosten - bedragen 293,44 euro dewelke ten laste zijn van de verkopende partij. Wij verzoeken u dit bedrag in te houden op de prijs van de overdracht en door te storten naar de VME (rek.nr.: IBAN: BE72001450636616 BIC: GEBABEBB) met vermelding van de naam en het pandnummer.

Als bijlage bezorgen wij u tevens het EPC van de gemene delen alsook het reglement van interne orde.

Gelieve ons binnen de 30 dagen na het verlijden der authentieke verkoopakte volgende onontbeerlijke inlichtingen te bezorgen:

- de dag op welke de akte wordt verleden;
- de volledige identiteit van de koper(s) inclusief telefoonnummer en e-mailadres;
- het huidige en, in voorkomend geval het toekomstige adres van de koper(s) en de verkoper(s)
- in geval van gedeelde eigendom: naam en adres van de lasthebber met vermelding van rechtsvorm en hoedanigheid.

Met vriendelijke groeten,

ONKOSTENVERDELING NR.70 (01/2024-03/2024)

Pand nr : 3R B

Eigenaar nr : 14 N

OGM : +++001400007060+++

Ondernemingsnr: 0823.739.836

Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61

Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 09/04/2024

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 1ste kwartaal 2024	1109,68		
03BEHEER NV - kosten 03syndic.web, nooddienst en administratie 2024	639,60		
BANKKOSTEN - 01/01/2024	30,00		
03BEHEER NV - ereloon algemene vergadering 23/02/2024	<u>246,60</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	2025,88	66/ 1000	133,71
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 01/2024	161,11		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 02/2024	161,11		
AAA ROMBAUT ELEKTRICITEITSWERKEN - vernieuwen led armatuur inkomhal 10/03/2024	196,10		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 03/2024 + reinigen ramen	<u>233,71</u>		
TOTAAL VAN CODE 004	752,03	66/ 461	107,67
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 01/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 02/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 03/2024	<u>21,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 005	63,00	66/ 940	4,42
CODE 028 : WATER B/12 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik blok B 01/11/2023-31/01/2024	<u>886,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 028	886,00	3/ 12	221,50

PROVISIE-OPVRAGING NR.71 (05/2024-05/2024)

Pand nr : 3R B
Eigenaar nr : 14
OGM : +++001400007161+++
Ondernemingsnr: 0823.739.836
Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 15/05/2024

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
Opvraging extra provisie werkkapitaal	<u>3000,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	3000,00	66/ 1000	198,00

ONKOSTENVERDELING NR.72 (04/2024-06/2024)

Pand nr : 3R B
 Eigenaar nr : 14
 OGM : +++001400007262+++
 Ondernemingsnr: 0823.739.836
 Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
 Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 16/07/2024

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 2de kwartaal 2024	1109,68		
BANKKOSTEN - 01/04/2024	30,00		
PETER COX - verankeren loszittende paramentstenen en verwijderen loszittende betondelen 30/06/2024 (volgens beslissing AV)	<u>1509,31</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	2648,99	66/ 1000	174,83
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 04/2024	161,11		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 05/2024	161,11		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 06/2024	<u>161,11</u>		
TOTAAL VAN CODE 004	483,33	66/ 461	69,19
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 04/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 05/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 06/2024	<u>21,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 005	63,00	66/ 940	4,41
CODE 027 : WATER B/14 bewoners			
WATER-LINK - teruggave voorschotten waterverbruik blok B 02/04/2023-31/01/2024	<u>-886,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 027	-886,00	3/ 14	-189,85
CODE 028 : WATER B/12 bewoners			
WATER-LINK - teruggave voorschotten waterverbruik blok B 02/04/2023-31/01/2024	<u>-1772,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 028	-1772,00	3/ 12	-443,00
CODE 032 : WATER B/13,5 bewoners			
WATER-LINK - afrekening waterverbruik blok B 02/04/2023- 06/04/2024	<u>3874,78</u>		
TOTAAL VAN CODE 032	3874,78	3/ 13,50	861,06

SPECIALE OPVRAGING NR.73 (brandpolis 01/09/2024-25)

Pand nr : 3R B
Eigenaar nr : 14
OGM : +++001400007363+++
Ondernemingsnr: 0823.739.836
Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 05/09/2024

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
Extra provisie brandpolis gebouw 01/09/2024-31/08/2025	<u>2355,91</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	2355,91	66/	1000
			155,49

ONKOSTENVERDELING NR.74 (07/2024-09/2024)

Pand nr : 3R B
 Eigenaar nr : 14
 OGM : +++001400007464+++
 Ondernemingsnr: 0823.739.836
 Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
 Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 22/10/2024

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 3de kwartaal 2024	1109,68		
BANKKOSTEN - 01/07/2024	37,50		
AXA - brandpolis gebouw 01/09/2024-31/08/2025	2355,91		
LIANTIS - inschrijving wettelijke vertegenwoordiger in de kruispuntbank ondernemingen 02/08/2024	105,50		
ICADIS - nazicht draagbare brandblussers 01/09/24-31/08/25	89,38		
Teruggave extra provisie brandpolis 01/09/2024-31/08/2025 (onk.73)	<u>-2355,91</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	1342,06	66/	1000 88,58
CODE 004 : TOTAAL B			
BRANDWEER HVZ ANTWERPEN 1 - interventie wateroverlast inkomhal 31/07/2024	342,00		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 07/2024	161,11		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 08/2024	161,11		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 09/2024	<u>161,11</u>		
TOTAAL VAN CODE 004	825,33	66/	461 118,16
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 06/05/2023-13/06/2024 - afrekening	84,21		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 07/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 08/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 09/2024	<u>21,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 005	147,21	66/	940 10,33
CODE 034 : WATER B/13 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik blok B 07/04/2024-31/07/2024	<u>1096,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 034	1096,00	3/	13 252,91

ONKOSTENVERDELING NR.75 (10/2024-12/2024)

Pand nr : 3R B
Eigenaar nr : 14
OGM : +++001400007565+++
Ondernemingsnr: 0823.739.836
Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 14/01/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 4de kwartaal 2024	1109,68		
BANKKOSTEN - 01/10/2024	<u>37,50</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	1147,18	66/ 1000	75,72
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 10/2024	161,11		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 11/2024	161,11		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 12/2024	<u>161,11</u>		
TOTAAL VAN CODE 004	483,33	66/ 461	69,20
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 10/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 11/2024	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 12/2024	<u>21,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 005	63,00	66/ 940	4,42
CODE 034 : WATER B/13 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik blok B - 01/08/2024-31/10/2024	<u>1096,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 034	1096,00	3/ 13	252,92

ONKOSTENVERDELING NR.76 (01/2025-03/2025)

Pand nr : 3R B
 Eigenaar nr : 14
 OGM : +++001400007666+++
 Ondernemingsnr: 0823.739.836
 Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
 Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 07/04/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 1ste kwartaal 2025	1144,69		
03BEHEER NV - kosten 03syndic.web, nooddienst en administratie 2025	659,78		
BANKKOSTEN - 01/01/2025	37,50		
AAA ROMBAUT ELEKTRICITEITSWERKEN - vervangen sensor verlichting 29/01/2025	148,40		
03BEHEER NV - ereloon algemene vergadering 21/02/2025	254,38		
verzekering - dubbele vrijstelling voor dubbel dossier - niet zichtbare toevoerleiding gemeenschap	680,00		
verzekering terugbetaling schade	-56,24		
TOTAAL VAN CODE 001	2868,51	66/	1000
			189,32
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 01/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 02/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 03/2025	170,78		
TOTAAL VAN CODE 004	512,34	66/	461
			73,35
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 01/2025	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 02/2025	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 03/2025	21,00		
TOTAAL VAN CODE 005	63,00	66/	940
			4,41
CODE 034 : WATER B/13 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik blok B 01/11/2024-31/01/2025	1096,00		
TOTAAL VAN CODE 034	1096,00	3/	13
			252,92

ONKOSTENVERDELING NR.77 (04/2025-06/2025)

Pand nr : 3R B
Eigenaar nr : 14
OGM : +++001400007767+++
Ondernemingsnr: 0823.739.836
Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 14/07/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 2de kwartaal 2025	1144,69		
BANKKOSTEN - 01/04/2025	37,50		
EWP ELEKTRICITEITSWERKEN - nazicht gemeenschappelijke delen op conformiteit rookmelders dd.12/06/2025	136,21		
03BEHEER NV - ereloon 2de algemene vergadering dd.03/06/25	254,38		
teruggave intresten aan VME - openbare verkoop pand 3R A	-1117,66		
teruggave extra provisie werkkapitaal dd.17/03/2023	-3000,00		
teruggave extra provisie werkkapitaal dd.15/05/2024	-3000,00		
TOTAAL VAN CODE 001	-5544,88	66/	1000
			-365,96
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 04/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 05/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 06/2025	170,78		
TOTAAL VAN CODE 004	512,34	66/	461
			73,35
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 04/2025	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 05/2025	21,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 06/2025	21,00		
TOTAAL VAN CODE 005	63,00	66/	940
			4,42
CODE 007 : BASISPROVISIE			
verhoging basisprovisie conform beslissing AV dd.03/06/2025	3000,00		
TOTAAL VAN CODE 007	3000,00	1/	14
			214,28
CODE 034 : WATER B/13 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik 07/04/2024-01/04/2025 - afrekening	1586,20		
TOTAAL VAN CODE 034	1586,20	3/	13
			366,05

ONKOSTENVERDELING NR.78 (07/2025-09/2025)

Pand nr : 3R B
 Eigenaar nr : 14
 OGM : +++001400007868+++
 Ondernemingsnr: 0823.739.836
 Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
 Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 23/10/2025

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 3de kwartaal 2025	1144,69		
BANKKOSTEN - 01/07/2025	37,50		
03BEHEER NV' - ereloon 03beheer rookmelders	92,55		
AXA - brandpolis 01/09/2025-01/09/2026	2376,15		
ICADIS - nazicht brandblusapparaten dd.08/09/2025	97,53		
SABECO NV - NEXTRA - Asbestinventarisatie dd.30/09/2025	<u>766,85</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	4515,27	66/ 1000	298,02
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 07/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 08/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 09/2025	<u>170,78</u>		
TOTAAL VAN CODE 004	512,34	66/ 461	73,35
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 14/06/2024-15/06/2025 afrekening	57,26		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 07/2025	26,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 08/2025	26,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 09/2025	26,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 16/06/2025-09/09/2025	<u>61,27</u>		
TOTAAL VAN CODE 005	196,53	66/ 940	13,80
CODE 034 : WATER B/13 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik 02/04/2025-31/07/2025 - voorschot	<u>1299,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 034	1299,00	3/ 13	299,76

ONKOSTENVERDELING NR. 79 (10/2025-12/2025)

Pand nr : 3R B
Eigenaar nr : 14
OGM : +++001400007969+++
Ondernemingsnr: 0823.739.836
Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 26/01/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
03BEHEER NV - beheersvergoeding 4de kwartaal 2025	1144,69		
BANKKOSTEN - 01/10/2025	<u>37,50</u>		
TOTAAL VAN CODE 001	1182,19	66/ 1000	78,03
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw - 10/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw - 11/2025	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw - 12/2025	<u>170,78</u>		
TOTAAL VAN CODE 004	512,34	66/ 461	73,35
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 10/2025	26,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 11/2025	26,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 12/2025	<u>26,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 005	78,00	66/ 940	5,49
CODE 034 : WATER B/13 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik 01/08/2025-31/10/2025 - voorschot	<u>1299,00</u>		
TOTAAL VAN CODE 034	1299,00	3/ 13	299,77

ONKOSTENVERDELING NR.80 (01/2026-03/2026)

Pand nr : 3R B
Eigenaar nr : 14
OGM : +++001400008070+++
Ondernemingsnr: 0823.739.836
Gebouw : VAN AMSTELSTRAAT 55-61
Rek.nr.gebouw : IBAN: BE72001450636616

Antwerpen, 17/04/2026

Omschrijving	Bedrag factuur	Omslagsleutel	Aandeel eigenaar
CODE 001 : TOTAAL			
BANKKOSTEN - 01/01/2026	37,50		
03BEHEER NV - beheersvergoeding 1ste kwartaal 2026	1168,29		
03BEHEER NV - kosten 03syndic.web, nooddienst en administratie 2026	673,39		
03BEHEER NV - ereloon syndicus asbestdossier 25/02/2026	283,35		
03BEHEER NV - ereloon algemene vergadering 25/02/2026	259,63		
TOTAAL VAN CODE 001	2422,16	66/ 1000	159,87
CODE 004 : TOTAAL B			
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 01/2026	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 02/2026	170,78		
SC-NETWORKCLEANING - onderhoud gebouw 03/2026	170,78		
TOTAAL VAN CODE 004	512,34	66/ 461	73,35
CODE 005 : APPARTEMENTEN			
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 01/2026	26,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 02/2026	26,00		
ELECTRABEL - elektriciteit 4141 - 03/2026	26,00		
TOTAAL VAN CODE 005	78,00	66/ 940	5,48
CODE 034 : WATER B/13 bewoners			
WATERLINK - waterverbruik blok B 01/11/2025-31/01/2026	1299,00		
TOTAAL VAN CODE 034	1299,00	3/ 13	299,77

Antwerpen, 23 februari 2024

**NOTULEN VAN DE Tweede ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME VAN AMSTELSTRAAT 55-61
2100 DEURNE
ONDERNEMINGSNUMMER: 0823.739.836**

Datum: Vrijdag 23 februari 2024 te 14.00 uur

Plaats: Kantoren 03beheer, Belgiëlei 182 te 2018 Antwerpen

Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)

8 van de 14 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 573/1000sten.

De algemene vergadering (=AV) kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen

/eld als voorzitter.

Dhr L in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie reservekapitaal – (+ 50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (01/2023 – 12/2023) bedroegen €35.097,67

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

- AAA Rombaut	gangverlichting	€1.346,2
- AAA Rombout	parlofonie V 1	€190,08
- Roofcover	asbestanalyse daken garage	€259,70
- Bondec	herstelling afvoer eternit toiletten	€1.284,67
- Tombeur	procedure achterstal	€121,00
-	diverse interventies lekken	€2.202,86

- Nog te recupereren lekdetectie €1.120,74 Expertise 13/03

Begrotingsraming lopende uitgaven: €25.500,00

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven:

Zie verdere beslissingen

Het werkkapitaal ten bedrage van €7.000,00 volstaat en blijft behouden..

Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met de begrotingsramingen en bovenvermelde provisionering.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste afrekening nog dienen te betalen worden achterstallige betalingen genoteerd.

- App 3 R A procedure lopende , te recupereren bij verkoop eigendom

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de 15 dagen na ontvangst te worden betaald. Bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn zal de syndicus namens de VME een betalingsherinnering verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald zal een aangetekende betalingsherinnering worden verzonden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen zal de syndicus een invordering via juridische weg opstarten. Inzake de daaraan verbonden kosten wordt integraal verwezen naar de overeenkomst tussen de VME en de syndicus.

Reservekapitaal:

De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5^{de} meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimitéit der stemmen besloten om geen reservekapitaal op te starten.

Balans dd 12/01/2024

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
1. Provisiefonds		€7.000,00
2. Voorschotten		
3. Eigenaars laatste afrekening	€8.523,71	

4. Eigenaars vorige afrekeningen	€4.621,45	
5. Lev. nog te verrekenen	€30,00	
6. Lev. terug te crediteren/debiteren		
7. Lev. terug te trekken/nog te betalen		€2.746,80
8. Verzekeringszaken		
9. Diverse		€4.337,09
10. Bank	€908,73	
11. Reservefonds		
BALANSTOTAAL	€14.083,89	€14.083,89

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hem voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Hij adviseert de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

4. Décharge syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen décharge aan de syndicus, en de commissaris van de rekeningen

5. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

Commissaris

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimitéit der stemmen als college van commissarissen Dhr. A. Vydts en de heer ANAS. De heer Vydts heeft om gezondheidsredenen aan de syndicus gemeld deze taak te willen doorgeven.

Syndicus

De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervalddag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft.

6. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd.

De poetsdienst zal besproken worden gezien de onregelmatigheden, de

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

7. Bekræchtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (+ 50%)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands werden opgemaakt raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekræchtigen op de algemene vergadering.

Bekræchtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekræchtigt met unanimité der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

Bekræchtiging reglement van interne orde

Besluit: De algemene vergadering bekræchtigt met unanimité der stemmen het reglement van interne orde.

8. Ramenbewassing ramen traphallen (+ 50%)

Op vraag werd offerte opgevraagd voor periodieke ramenbewassing van de ramen in de traphal.

Binnen en buitenkant.

Eenmalige prijs: €60,00/traphal excl BTW.

Besluit: De Algemene vergadering beslist met unanimité om de ramen te laten bewassen.

9. Renovatie en isolatiewerken gebouw (2/3)

Bij nazicht van de gevel werd geconstateerd dat enkele loszittende paramentstenen terug dienen verankerd te worden.

Met hoogwerker; dagprijs **€1.423,88**

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om deze onderhoudswerken uit te laten voeren doc

Renovatie- en terraswerken:

- Werfinrichting:	€27.408,64
- Afbraakwerken terrassen	€4.613,04
- Reinigen gevel en terrassen	€8.564,22
- Voegwerken	€24.534,88
- Elastische voegen	€8.430,62
- Herstellen metselwerk	€5.803,00
- Herstellen beton en boorden terras	€14.145,22
- Opbouw terrassen	€32.217,21
- Waterwerende behandeling gevel	€2.922,08
- Schilderwerken kroonlijns ten terrassen	€5.640,82
Totale kostprijs , (forfaitair)	€134.099,71

Besluit: De algemene vergadering beslist deze werken uit te stellen en een offerte op te vragen voor de aanstelling van een sudiebureel.

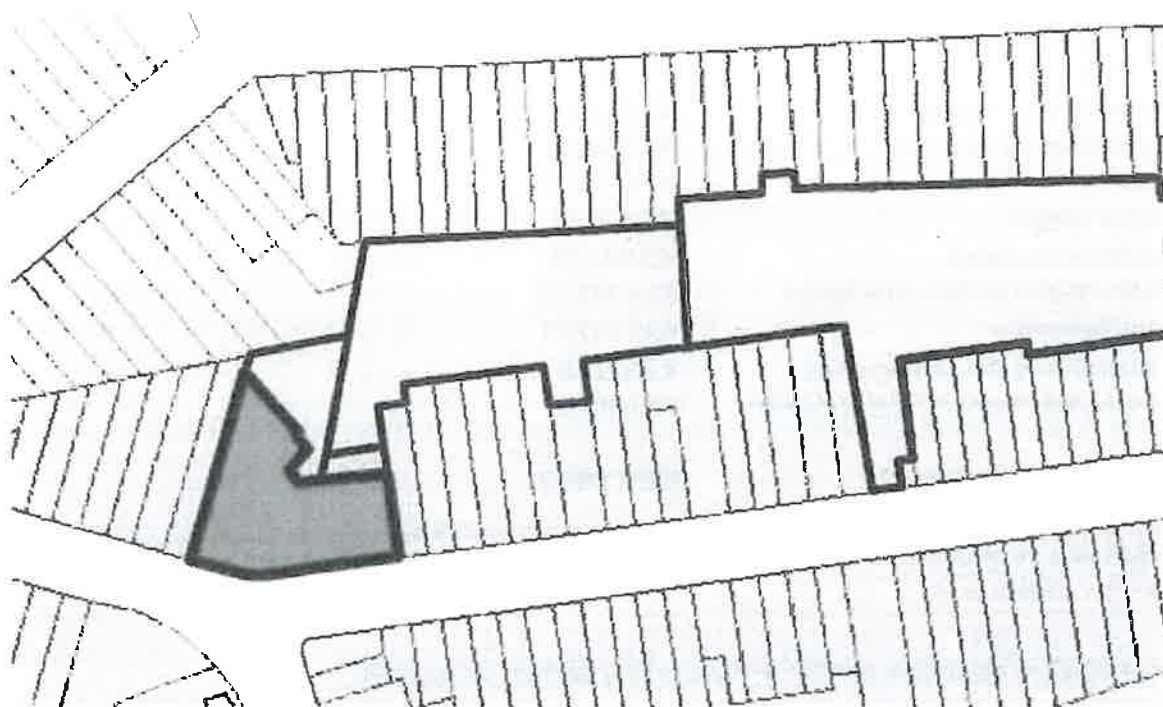
10.Toelichting gebruiken eigendom van binnenkoer achter garages en muurtje.

De nieuw aangelegde terreinen achter het muurtje achter de garageboxen zijn eigendom van de Stad Antwerpen. Het is NIET de bedoeling dat bewoners van VME Van Amstelstraat hier hun afval, auto's, fietsen ,.....neerzetten.

De stad heeft een recht van doorgang over onze terreinen, deze zijn in akte vastgelegd. Tevens doet de poort en de manoeuvreerruimte (parking VME dienst als nooduitgang voor achterliggende school.

Dank om deze regels in ere te houden teneinde het behoud van een goed nabuurschap.

- ⇒ Het rode perceel is de gemeenschap – het muurtje vormt de scheiding – de tegels lopen door
- ⇒ Achter muur groen is eigendom stad



11. Algemene netheid in traphal en gebouw, aanvraag nieuwe naamplaatjes,... (+50%)

Bij ieder bezoek aan het gebouw dient geconstateerd te worden dat her en der vuil wordt achtergelaten, voor het goed nabuurschap in er te houden mag dit niet de bedoeling zijn en dient iedere bewoner te zorgen dat groot huishoudelijk afval ov naar het containerpark wordt afgevoerd of gebeld wordt naar de dienst groot huisvuil om dit te komen ophalen.

Indien bij het buitenzetten van vuilzakken of er per ongeluk gemorst wordt in de gangen, dank dit ook op te kuisen, wachten tot de poetsploeg komt is GEEN optie.

Het aanbieden van het huisvuil op de vaste ophaaldag dient te gebeuren in de vaste vuilzakken of containers.

12.. Allerlei

- De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.
- Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.
- De vergaderingen zullen vanaf 2025 gebeuren op woensdag namiddag vanaf ten laatste 15.00uur

- Er zullen offertes opgevraagd worden voor de poetsdienst te wijzigen.
- Er zal aan AA-Rombaut gevraagd worden de verlichting in de inkom 59 terug vast te hangen en te activeren. Ook zal op die moment de afstelling van de sensoren in beide ingangen nagekeken worden.
- Ee wordt algemene stilte gevraagd in het gebouw tijdens vooral nachtelijke uren.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

Antwerpen, 21 februari 2025

**NOTULEN VAN DE Tweede ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME VAN AMSTELSTRAAT 55-61
2100 DEURNE
ONDERNEMINGSNUMMER: 0823.739.836**

Datum: Vrijdag 21 februari 2025 te 14.00 uur

Plaats: Kantoren 03beheer, Belgiëlei 182 te 2018 Antwerpen

Dagorde:

Online:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YTk4MWQyZDgtM2ViMS00NDY1LTkwNjEtNmEzNDA3ZmI2NGVi%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22dbe41167-800b-4028-9689-81d0e84a3cd5%22%2c%22Oid%22%3a%2220b8e9f9-6f8c-4f9c-90dc-851263b0e4b6%22%7d

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+ 50% eigenaars en + 50% aandelen OF + 75% aandelen)

7 van de 14 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 432/1000sten.

De algemene vergadering kan niet rechtsgeldig plaatsvinden vermits het wettelijk vereiste quorum niet wordt bereikt. De syndicus zal een tweede algemene vergadering bijeenroepen die minstens 15 dagen na de huidige vergadering zal plaatsvinden. De tweede algemene vergadering kan steeds rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal aanwezige (of vertegenwoordigde) eigenaars en ongeacht het behaalde quorum. De eigenaars ontvangen hiervoor nog een nieuwe uitnodiging. Een volmacht verleend voor de algemene vergadering geldt ook voor deze tweede algemene vergadering.

Antwerpen, 3 juni 2025

**NOTULEN VAN DE Tweede ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME VAN AMSTELSTRAAT 55-61
2100 DEURNE
ONDERNEMINGSNUMMER: 0823.739.836**

Datum: Dinsdag 3 juni 2025 te 14.00 uur
Plaats: Kantoren 03beheer, Belgiëlei 182 te 2018 Antwerpen

Dagorde:

Online:

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YTk4MWQyZDgtM2ViMS00NDY1LTkwNjEtNmEzNDA3Zml2NGVi%40thread.v2/0?content=%7b%22id%22%3a%22db41167-800b-4028-9689-81d0e84a3cd5%22%2c%22oid%22%3a%2220b8e9f9-6f8c-4f9c-90dc-851263b0e4b6%22%7d

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

6 van de 14 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 377/1000sten.

De tweede algemene vergadering kan steeds rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal aanwezige (of vertegenwoordigde) eigenaars en ongeacht het behaalde quorum.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen _____ als voorzitter.
Dhr _____ in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie reservekapitaal – (+ 50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (01/2024 – 12/2024) bedroegen €29.901,02

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

gevel loshangende delen €1.509,31

Terug Waterlink €1.737,00 en €2.658,00

Begrotingsraming lopende uitgaven: €27.500,00

BEGROTINGSRAMING VASTE KOSTEN

Vaste kosten	Periode
Beheersloon	4.436,00
Brandpolis	2.600,00
Nazicht brandblussers	120,00
Elektriciteit	300,00
Onderhoud gebouw	4.059,84
Water	9.048,00
Totaal	
Bijzonder kosten (schatting)	4.500,00
Totaal	24.063,84
Totaal begrotingsraming vaste kosten vorig boekjaar +2%	27.500,00

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven:

Zie verdere beslissingen

Het werkkapitaal ten bedrage van €7.000,00 volstaat niet en dient verhoogd te worden naar €10.000,00 . Dit vooral op de moment van betaling van de blokpolis. De €3.000,00/1000 zal opgevraagd worden bij eerst volgende kwartaalafrekening.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met de begrotingsramingen en bovenvermelde provisionering.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste afrekening nog dienen te betalen worden achterstallige betalingen genoteerd.

- App 3 R A op initiële datum van de AV procedure lopende , achterstallen te recupereren bij verkoop eigendom
 Procedure bij het notariaat voor openbare verkoop loopt ten einde , bezoeken en biedingen starten volgende week 27/02 en lopen 1 maand. De hoogste bidder zal uitgenodigd worden op het notariaat. Na verkoop zullen de achterstallige onkostenverdelingen ingehouden worden en terugbetaald aan de VME.
 Eigendom is verkocht en achterstallen gerecupereerd met uitzondering van advocaatkoster

Verdere verwerking in afrekening werkjaar 2026.

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de 15 dagen na ontvangst te worden betaald. Bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn zal de syndicus namens de VME een betalingsherinnering verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald zal een aangetekende betalingsherinnering worden verzonden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen zal de syndicus een invordering via juridische weg opstarten. Inzake de daaraan verbonden kosten wordt integraal verwezen naar de overeenkomst tussen de VME en de syndicus.

Reservekapitaal:

De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5^{de} meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimitelt der stemmen besloten om geen reservekapitaal op te starten.

Balans dd 14/01/2025

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
1. Provisiefonds		€7.000,00
2. Voorschotten		
3. Eigenaars laatste afrekening	4.744,92	25,12
4. Eigenaars vorige afrekeningen	7.938,33	
5. Lev. nog te verrekenen	37,50	
6. Lev. terug te crediteren/debiteren		
7. Lev. terug te trekken/nog te betalen		
8. Verzekeringszaken		56,24
9. Diverse		7.337,09
10. Bank	1.697,70	
11. Reservefonds		
BALANSTOTAAL	14.418,45	14.418,45

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hem voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Hij adviseert de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

4. Décharge syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de syndicus, en de commissaris van de rekeningen

5. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

Commissaris

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimité der stemmen als college van commissarissen Dhr. A. Vydt (ontslagnemend) en de heer ANAS.

De heer Vydt heeft om gezondheidsredenen aan de syndicus gemeld deze taak te willen doorgeven en geeft bij deze zijn ontslag als rekeningcommissaris.

Syndicus

De algemene vergadering beslist met **unanimité** der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervaldag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij dat de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft.

6. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd met uitzondering van de poetsdienst. De bewoners zullen een voorstel maken om samen met de zaakvoerder van het poetsbedrijf.

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

7. Bekrchtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (+ 50%)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands werden opgemaakt raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekrchtigen op ' algemene vergadering.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van interne orde

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het reglement van interne orde.

8. Bespreking offerte voorgevel (+ 50%)

De firma Peter Cox wie de werken uitvoerde in 2024 ter vrijwaring van vallen geveldelen en offerte opmaakte voor gevelrenovatie heeft geen update van de offerte ingediend wegens faillissement.

Prij: in 2024 bedroeg: Totale kostprijs , (forfaitair) **€134.099,71**

Offerte PIC Reno Decor:

Werfinrichting
Afbreken en vervangen bestaande terrasopbouw
Herstelling voegwerk
Vervangen kitvoegen rond ramen
Reinigen gevel
Betonherstelling ingepaste kleur
Aanbrengen carbonisatie werende coating en hydrofuge

Kostprijs voor renovatie voorgevel €119.485,36 excl BTS

Besluit: De Algemene vergadering vraagt de syndicus om tegen volgende AV bijkomende offertes op te vragen. De eigenaars zullen ook offertes opvragen.

9. Opstellen asbestinventaris/attest (+ 50%)

De Vlaamse Regering wil zo snel mogelijk al het aanwezige asbest in Vlaamse gebouwen en woningen gebouwd vóór 2001 in kaart brengen. Om dat te bekomen zal elk gebouw dat dateert van voor 2001 een asbestattest moeten kunnen voorleggen.

In het algemeen is een asbestattest sinds 23 november 2022 verplicht bij de verkoop van woningen en gebouwen die voor 2001 werden gebouwd. Voor de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen in mede-eigendom, ging de verplichting aanvankelijk in vanaf 1 mei 2025, later heeft men uitstel gegeven tot 1 januari 2027.

Om zo'n attest te bekomen dient elke VME een asbestinventaris te laten opmaken. Een asbestinventarisatie is een grondige analyse van een gebouw om alle asbesthoudende materialen te identificeren en te lokaliseren alsook om gepaste maatregelen voor te stellen. Zo kan er advies gegeven worden over veilig gebruik of t

verwijderen van het asbest. Er zal ook steeds een maximumtermijn vermeld staan waarbinnen het asbest dient verwijderd te worden. Dit onderzoek gebeurt door een asbestexpert of -deskundige.

Op basis van de asbestinventarisatie zal door OVAM een asbestattest opgemaakt worden: dit attest beperkt zich tot het aangeven of er wel of geen asbest aanwezig is en waar die zich bevindt.

Het asbestattest is enkel onbeperkt geldig in de tijd als het attest vermeldt dat er geen asbesthoudende materialen zijn aangetroffen.

Als er asbest gevonden wordt, is de geldigheidsduur van het asbestattest beperkt tot 10 jaar. Indien er asbestmaterialen met een hoog risico aanwezig zijn, is de geldigheidsduur zelfs beperkt tot 5 jaar.

Door 03beheer werden drie gespecialiseerde asbestdeskundigen aangeschreven om offertes in te dienen. De offertes kaderen in een raamcontract waarin alle gebouwen van 03beheer werden opgenomen. Bedoeling hiervan is om de prijs voor de klanten van 03beheer zoveel mogelijk te drukken door gebruik te maken van de schaalgrootte. De bekomen offertes in het kader van het raamakkoord zijn ter inzage op aanvraag.

Gezien firma Nextra in alle gevallen de goedkoopste aanbieder was, werd met deze firma een raamovereenkomst afgesloten.

De ontvangen prijzen, excl. BTW, zijn als volgt:

1. Nextra: €635,00
2. BPJ Services: 1.214,36
3. Immodeskundigen: €885,00

De goedkoopste aanbieder was de firma Nextra. Specifiek voor de VME Van Amstelstraat 55-61 bedraagt de kostprijs €635,00, excl. btw.

Inzake de prestaties van 03beheer (voorstudie, offertes aanvragen en vergelijken, bestelling, aanlevering van de nodige documenten, verwerking attest ed.) wordt verwezen naar de getekende beheersovereenkomst.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen akkoord te gaan met uitvoering van de offerte van Nextra .

10. Opmaak Evacuatieplannen (+ 50%)

Er zijn verschillende instanties die evacuatieplannen in appartementsgebouwen verplichten.

Het **KB Basisnormen** (aangepaste versie 2022-2023) bepaalt dat zowel voor lage gebouwen (< 10m), middelhoge gebouwen (10m - 25m), als hoge gebouwen (> 25m) dat de aanduidingen van de uitgangen dienen te voldoen aan de bepalingen betreffende de veiligheid -en gezondheidssignalering op het werk (Codex welzijn op het Werk). Dit betekent dat er een plan voorzien wordt aan elke in- en uitgang van het gebouw. Voor gebouwen met een verdiepingen dient er een plan gehangen worden aan trap en lift, dit op elke verdieping. Indien er meerdere liften en trappen per verdieping zijn, dienen er ook meerdere evacuatieplannen voorzien te worden.

Ook het **AREI** vermeldt dat de evacuatieplannen moeten kunnen voorgelegd worden bij een c le v

elektriciteit om een conformiteitsattest te bekomen.

De **politiecodex** stelt wel dat alle bewoners/bezoekers op de hoogte moeten zijn van de evacuatiewegen, de blusmiddelen en het gebruik ervan.

Brandweer Antwerpen stelt in hun e-mail dd. 8/01/2024 aan ons kantoor dat het voorzien van evacuatieplannen in appartementsgebouwen algemeen wordt beschouwd als een praktijk van "goede huisvader". Zij verwijzen naar het hierbovengenoemde AREI en zij melden expliciet dat elk gebouw verplicht is om een plan te voorzien per verdieping en aan elke ingang van het gebouw. Deze verplichting vloeit voort uit het KB 7 juli 1994 voor de preventie van brand en ontploffing in alle gebouwen in België.

De syndicus stelt daarom voor om evacuatieplannen te laten opmaken en die te laten ophangen in het gebouw.

Er dient een plan voorzien te worden aan elke in- en uitgang van het gebouw. Voor gebouwen met een verdieping dient er een plan gehangen worden aan trap en lift, dit op elke verdieping. Indien er meerdere liften en trappen per verdieping zijn, dienen er ook meerdere evacuatieplannen voorzien te worden.

Het gespecialiseerd bedrijf Profire heeft een rekenmodule ter beschikking gesteld zodat wij voor elk gebouw de kostprijs kunnen berekenen voor leveren en plaatsen van evacuatieplannen. Zie O.R.

De kostprijs (raming) voor jullie gebouw bedraagt 1.131,65euro, excl. BTW.

Besluit: de algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen akkoord te gaan met het voorstel.

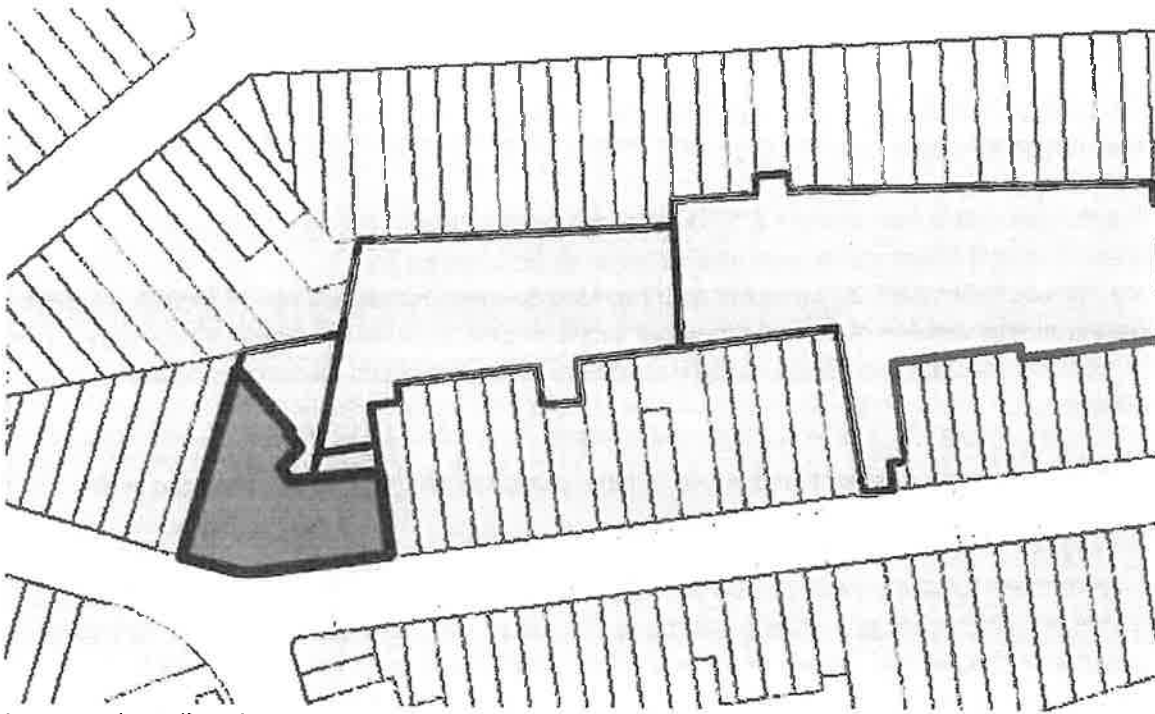
11.Toelichting gebruiken eigendom van binnenkoer achter garages en muurtje.

De nieuw aangelegde terreinen achter het muurtje achter de garageboxen zijn eigendom van de Stad Antwerpen. Het is **NIET** de bedoeling dat bewoners van VME Van Amstelstraat hier hun afval, auto's, fietsen ,.....neerzetten.

De stad heeft een recht van doorgang over onze terreinen, deze zijn in akte vastgelegd. Tevens doet de poort en de manoeuvreerruimte (parking VME dienst als nooduitgang voor achterliggende school.

Dank om deze regels in ere te houden teneinde het behoud van een goed nabuurschap.

- ⇒ Het rode perceel is de gemeenschap – het muurtje vormt de scheiding – de tegels lopen door
- ⇒ Achter muur groen is eigendom stad



Nog steeds stellen de mensen van de stad vast dat achter het muurtje ook geparkeerd wordt: zij zullen niet aarzelen om in de toekomst deze wagens te laten afslepen.

Op de manoeuvreer ruimte aan de garages zijn ook niet garage-eigenaars en voertuigbezitters vreemd aan de VME wie hun wagen hier vrolijk parkeren: dit is niet de bedoeling.

!!! Enkel zij die een box in eigendom hebben of huren hebben toegang tot de binnenkoer. Verwijzing naar de basisakte van het gebouw. Momenteel hinderen zij eigenaars om hun box ter verlaten. Parkeren kan steeds op het openbaar domein.

12.. Allerlei

- De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.
- Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.
- Er wordt algemene stilte gevraagd in het gebouw tijdens vooral nachtelijke uren.
- Aanvragen bij studiebureel voor begeleiding van isolatiewerken zijn in aanvraag. Van zodra deze toekomen zullen deze ter bespreking geagendeerd worden.

- De syndicus zal tegen volgende AV een offerte opvragen voor de plaatsing van individuele watermeters.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door:

Antwerpen, 25 februari 2026

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME VAN AMSTELSTRAAT 55-61
2100 DEURNE
ONDERNEMINGSNUMMER: 0823.739.836**

Datum Woensdag 25 februari 2026 om 10.00 uur

Plaats: Kantoren 03beheer, Belgiëlei 182 te 2018 Antwerpen

Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (+50% eigenaars en 50% aandelen OF + 75% aandelen)

10 van de 14 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 661 /1000sten.

De algemene vergadering (=AV) kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (+ 50%)

De algemene vergadering verkiest met unanimititeit der stemmer als voorzitter.

Dhr. Wim Carnas in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimititeit der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie – goedkeuring balans – begrotingsraming lopende en buitengewone te verwachten uitgaven – inbreng/evolutie reservekapitaal (+ 50%)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (01/2025 – 12/2025) bedroegen 20.238,59 euro.

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

- Sabeco NV – Nextra – Asbestinventarisatie t.b.v. 766,85 euro.

Begrotingsraming lopende uitgaven: 27.000,00 euro

BEGROTINGSRAMING VASTE KOSTEN

Vaste kosten	Periode
Beheersloon	4.600,00
Brandpolis	2.600,00
Nazicht brandblussers	120,00
Elektriciteit	340,00
Onderhoud gebouw	4.098,60
Water	9.618,43

03beheer NV

B.I.V. nr: 504929 • Verzekering Beroepsaansprakelijkheid en Waarborgfonds AXA 7303793800952
Ondernemingsnummer 0753.420.873 • RPR Antwerpen • ING: BE37 3631 2220 9128

Totaal	
Bijzonder kosten (schatting)	4.500,00
Totaal	25.877,03
Totaal begrotingsraming vaste kosten vorig boekjaar +2%	26.394,57

Begrotingsraming buitengewone te verwachten uitgaven:

Zie verdere beslissingen

Het werkkapitaal ten bedrage van 10.000 euro volstaat en kan behouden worden.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met de begrotingsramingen en bovenvermelde provisionering.

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste afrekening nog dienen te betalen worden geen noemenswaardige achterstallige betalingen genoteerd.

In het belang van de vereniging van mede-eigenaars dienen de onkostenverdelingen binnen de **15 dagen** na ontvangst te worden betaald. Bij gebrek aan tijdige betaling binnen deze termijn zal de syndicus namens de VME een betalingsherinnering verzenden. Indien vervolgens niet binnen de 5 dagen wordt betaald zal een aangetekende betalingsherinnering worden verzonden. Indien ook daaraan geen gevolg wordt gegeven binnen de 5 dagen zal de syndicus een invordering via juridische weg opstarten. Inzake de daaraan verbonden kosten wordt integraal verwezen naar de overeenkomst tussen de VME en de syndicus.

Reservekapitaal:

De syndicus wijst de algemene vergadering op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) die bepalen dat vanaf 01/01/2019 elke VME, na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw, een reservekapitaal dient aan te leggen. De jaarlijkse (!) bijdrage mag niet lager zijn dan 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan evenwel met een 4/5^{de} meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Besluit: Na beraadslaging wordt met unanimititeit der stemmen besloten om geen reservekapitaal op te starten.

Balans dd 26/01/2026

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
1. Provisiefonds		10.000
2. Voorschotten		
3. Eigenaars laatste afrekening	4.827,07	1,31
4. Eigenaars vorige afrekeningen		833,82
5. Lev. nog te verrekenen	1.879,18	
6. Lev. terug te crediteren/debiteren		
7. Lev. terug te trekken/nog te betalen		
8. Verzekeringszaken		
9. Diverse		1.337,09
10. Bank	5.465,97	
11. Reservefonds		
BALANSTOTAAL	12.172,22	12.172,22

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hem voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Hij adviseert de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimitéit der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

4. Décharge syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen décharge aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen

5. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen (+ 50%)

Commissaris

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mede-eigendom (art. 577-2 e.v. BW) verkiest de algemene vergadering met unanimitéit der stemmen als college van commissarissen dhr.

Syndicus

De algemene vergadering beslist met **unanimitéit** der stemmen om het huidige mandaat van 03beheer NV vanaf de eerstvolgende vervalddag te hernieuwen voor eenzelfde periode van een jaar en bevestigt daarbij de bestaande schriftelijke overeenkomst inhoudelijk van kracht blijft.

6. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (+ 50%)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd.

Er wordt gevraagd om tijdig te verwittigen bij werken in en rond het gebouw.

03beheer sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor +/- 4 offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

7. Bekrachtiging reglement van mede-eigendom en reglement van interne orde (+ 50%)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde conform de wet onderhands werden opgemaakt raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekrachtigen op de algemene vergadering.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het onderhands gecoördineerde reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van interne orde

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het reglement van interne orde.

8. Bespreking offerte voorgevel (+ 50%)

Offerte PIC Reno Decor:

Werfinrichting
Afbreken en vervangen bestaande terrasopbouw
Herstelling voegwerk
Vervangen kitvoegen rond ramen
Reinigen gevel
Betonherstelling ingepaste kleur
Aanbrengen carbonisatie werende coating en hydrofuge

Kostprijs voor renovatie voorgevel €119.485,36 excl BTW

Besluit: De Algemene vergadering vraagt de syndicus om tegen volgende AV bijkomende offertes op te vragen. De eigenaars hebben ook een offerte opgevraagd en zullen deze aan de syndicus bezorgen.

9. Toelichting statuten blz. 10 i.v.m. parkeren binnenplaats

Het parkeren op de binnenplaats is nog steeds hetzelfde. Boxen staan leeg en wagens staan voor de boxen geparkeerd. Ook zijn er wagens bij die geen garagebox hebben. Een huurder met 3 wagens parkeert op de keerruimte. Op de boxen zijn overal nieuwe daken geplaatst. Er is een nieuwe poort in box nr. 3 geplaatst, maar toch parkeren ze op de binnenplaats en hinderen ze op deze wijze het in en uitrijden van de naastliggende boxen nr. 2 en nr. 4.

Enkel diegenen die een box in eigendom hebben of huren hebben toegang tot de binnenkoer.

Verwijzing naar de basisakte van het gebouw.

De overigen dienen te parkeren op het openbaar domein! Er wordt wel vermeld dat door de aanslepende wegenwerken er heel weinig parkeermogelijkheden zijn.

Er is wel een zone achter het muurtje, die bij de binnentuin hoort van het Stedelijk Onderwijs. Daar mag sowieso niemand staan!

10. Bespreking asbestattest gebouw inclusief dakgoot garageboxen – maatregelen in de toekomst (+ 50%)

Afgelopen jaar werd een asbestattest opgesteld. Dit attest kan door elke eigenaar geraadpleegd worden via de portaalsite van 03beheer.

Uit het attest bleek het volgende:

De asbestdeskundige stelde vast dat er asbest aanwezig is in het gebouw.

Actie vereist (losgebonden/ niet-cementgebonden asbest):

1. Leidingsisolatie kelder : asbestmateriaal dringend te verwijderen.
2. Bakeliet schakelaars/stopcontacten/verdeelkastjes: asbestmateriaal zorgvuldig te beheren.
3. Gelijkvloers tot dak : schouw : asbestmateriaal te verwijderen.
4. Verdieping +3 cementbuis afvoer : asbestmateriaal zorgvuldig te beheren.
5. Bijgebouw: dak bestaande uit golfplaten: asbestmateriaal verwijderen.

De syndicus doet het nodige om asbest weg te laten wegnemen. Hiervoor zullen offertes worden opgevraagd en de commissarissen krijgen een uitdrukkelijk concreet mandaat om de aannemer te kiezen die de dringende werken dient uit te voeren.

Besluit: De algemene vergadering bevestigt met unanimité der stemmen om de dringende asbestwerken te laten uitvoeren na keuze uit de offertes door de commissarissen.

Stad Antwerpen (Burelen E) onthoudt zich.

11. Allerlei

- De mede-eigenaars worden erop attent gemaakt dat eventuele adresveranderingen en elke wijziging in het persoonlijk statuut (bv. verhuur) of het zakelijk statuut (bv. vruchtgebruik) ed. onverwijld schriftelijk dienen te worden overgemaakt aan de syndicus.
- Ze worden eveneens gewezen op hun plicht om de beslissingen van de algemene vergaderingen en eventuele wijzigingen aan het reglement van Interne orde over te maken aan de andere houders van een zakelijk of persoonlijk recht op hun kavel.
- Het aantal bewoners voor de verrekening van het water dient raadpleegbaar te worden gesteld voor de eigenaars vóór de afrekeningen worden verzonden. Bij leegstand wordt 1 persoon aangerekend.
- De dakgoot van de garage lekt en dient vervangen te worden. (Rekening houden met asbest)
- De poetsfirma komt om de 2 weken, de bewoners weten niet wanneer. De kwaliteit is ook niet goed. Er dient te worden afgesproken met de poetsfirma en mevr. Yildirim.

Einde Notulen, na lezing ondertekend door: