

Guy Saen



Vlaanderen

Datum: maandag 4 augustus 2025 14:20

Aan: <guysaen@skynet.be>

Cc: <greg@coprimmo.be>

Onderwerp: Info syndicus - Deken De Winterstraat 29 - 2600 Berchem

Onroerenderfgoed.be is een officiële website van de Vlaamse overheid

Uitgegeven door het agentschap Onroerend Erfgoed
(<https://www.onroerenderfgoed.be/over-ons>)

PRIVACYVERKLARING

([HTTPS://WWW.ONROERENDERFGOED.BE/PRIVACYVERKLARING](https://www.onroerenderfgoed.be/privacyverklaring))

JURIDISCHE INFORMATIE

([HTTPS://WWW.ONROERENDERFGOED.BE/JURIDISCHE-INFORMATIE](https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-informatie))



COPRIMMO
VASTGOEDMAKELAARS

Geachte,

Betreft : DEKEN DE WINTERSTRAAT 29 - 1eV BERCHEM + Kelder P3 + Garagebox GA3

Gegevens eigenaar :

Frank Petrus WALDRANT

Emile Verhaerenlaan 3 /0204, 8660 De Panne

Rijksregisternummer: 62.08.14-439.14

We kregen de opdracht het hierboven vermelde pand te verkopen.

Gelieve ons zo spoedig mogelijk antwoord geven op de volgende vragen:

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

Bij voorbaat dank voor uw snelle reactie.

Met vriendelijke groeten,

Katrien Dekoninck

Coprimmo bv

Fruithoflaan 1A - 2600 Berchem

Kapellestraat 73 - 2630 Aartselaar

Mechelsesteenweg 97 - 2018 Antwerpen

Antwerpsesteenweg 11A - 2550 Kontich

4/08/2025

Berchem **6 augustus 2025** (Kopie in mijn bezit .)

Goede dag Mevrouw Dekoninck ,

Hier volgen de antwoorden op de door u gestelde vragen :

!!!! Is het adres van de Heer Frank Waldrant (aan zee) nog actueel ????

1. a) Opgevraagde bedragen . GEEN . Elke eigenaar stortte een bedrag ter waarde van €250 op de gemeenschappelijke rekening BE55 9793 9738 3844 .
b) Het werkkapitaal bedraagt $5 \times €250 = €1250$.
!!! Bij onkosten (grote werken) worden de eigenaars vooraf geraadpleegd en beslissen we gemeenschappelijk . Bij goedkeuring weet elke eigenaar dus wat zij/hij moet betalen en storten ze dit op de rekening van het gebouw . Wij zijn immers een klein gebouw en alles gebeurt al jaren in vertrouwen .
c) Maandelijkse kosten : zie de bijgevoegde kwartaalrekeningen .
2. GEEN verschuldigde achterstallen , maar elk kwartaal komt er een afrekening .
3. NIET van toepassing .
4. GEEN hangende gerechtelijke procedures .
5. zie kopieën !!!!!Wegens corona geen vergadering in 2022 en 2023 (Ook geen problemen !)
6. Niet van toepassing .
7. Dak in orde / c.v. individueel / geen lift / **terrassen**
!!!! In **2018** werd de voor- en de achtergevel geschilderd . Frank liet zijn terras betegelen door Ze gebruikten “binnentegels” . Door het weer zijn er gebarsten en werd de gevelschildering bij hem beschadigd . Op de daarop volgende jaarvergadering werd er op gewezen dat hij zijn beschadigde deel moet herstellen . Hij bevestigde dit te doen en vroeg een bestek aan een schilderdoch er gebeurde niets . Zijn huurders onderhouden de terrassen niet en de andere eigenaars zijn dus niet medeverantwoordelijk voor de beschadiging .
Dit zijn dus extra kosten voor de nieuwe koper !!!!!
Ook de zijn garagepoort roest en werd vroeger als enige niet vervangen .
Graag benadruk ik dat men mij dus niet aansprakelijk kan stellen voor deze extra kosten !!!!!

Vriendelijke groeten ,
Guy

Verslag vergadering Deken De Winterstraat 29

Datum : 6 augustus 2024 14 u 00

Plaats : Deken De Winterstraat 29 gelijkvloerse verdieping

Aanwezig : alle eigenaars = Aileen , Rudi , Frank , Eva en Guy

Agendapunten :

1. Syndicus Guy stopt na het derde kwartaal 2024 . Aileen wil de taak verder zetten .
2. Herstel en onderhoud gebouw : waterschade aan het terras van Aileen = constructiefout
De offerte van +- 700[€] mag uitgevoerd worden en dit is ten koste van de VME .
Frank laat schilder een offerte opmaken voor de tekortkomingen (voornamelijk de boord en de onderzijde) in de voorgevel .
3. Onderhoud tuin : normaal 2 X per maand . In de maand mei werd er niet gemaaid . De kleinzoon van Eva en Guy kan en wil dit verder doen .
Onderhoud schoonmaakster Olga : ook tweemaal per maand en zij doet dit verder .
4. Plaatsen van watermeters : dit kost volgens geraadpleegde loodgieters te duur en is dus niet uitvoerbaar .
5. Spaarpotje ? Wij werken al jaren in vertrouwen . Bij grotere kosten wordt er eerst afgesproken en betaald na de uitvoering .
6. De facturen kunnen ten allen tijde opgevraagd en geraadpleegd worden door alle eigenaars .
7. De verdeling van de kosten worden verder gezet zoals al jaren gebeurt .
PS : indien er brandschade of dergelijke aan het gebouw voorkomt en de verzekering uitbetaalt , wordt dit per 1000^{ste} verrekend .

Einde van de vruchtbare vergadering : 16 u 15 .

Hartelijk dank aan allen voor het opbouwend werk .

Guy

Tweede kwartaalrekening 2025

1.	beheersvergoeding	$3 \times 100 =$	300,00
2.	kuis	$6 \times 25 =$	150,00
3.	elektriciteit	$3 \times 29,91 =$	89,73
4.	tuin	$4 \times 25 =$	100,00
5.	onkosten bank (eerste kwartaal + tweede kwartaal)	$6 \times 6 =$	36,00

Totaal : $675,73 : 5 = 135$ per appartement

Waterlink : $407,00 + (\text{jaarafrekening}) 540,75 = 947,75 : 7 = 135,40$ per persoon

Rudi , Aileen en Mieke elk $135,00 + 135,40 = 270,40$

Frank en Guy elk $135,00 + 270,80 = 405,80$

Het verschuldigde bedrag mag je storten op
rekeningnummer BE55 9793 9738 3844 van
VME Deken De Winterstraat 29 .

Hartelijk dank ,
Guy

Eerste kwartaalrekening 2025

1.	beheersvergoeding	$3 \times 100 =$	300,00
2.	kuis	$6 \times 25 =$	150,00
3.	elektriciteit	$3 \times 29,91 =$	89,73
4.	onkosten (lamp achter)		15,00

Totaal $554,73 : 5 = 111\text{€}$ per appartement

AWW $407 : 7 = 58$ per persoon

**Te storten op rekeningnummer BE55 9793 9738 3844
op VME Deken De Winterstraat 29**

Rudi : $111 + 58 = 169\text{€}$

Eileen : $111 + 58 = 169\text{€}$

Mieke : $111 + 58 = 169\text{€}$

Frank : $111 + 116 = 227\text{€}$

Guy : $111 + 116 = 227\text{€}$

**Bedankt ,
Guy**

Vierde kwartaalrekening 2024

- | | | | |
|----|-------------------|-----------|--------|
| 1. | beheersvergoeding | 3 x 100 = | 300,00 |
| 2. | kuis | 6 x 25 = | 150,00 |

(De werkvrouw gaf haar ontslag omdat de afstand van Stekene naar Antwerpen te veel tijd in beslag nam . We hebben huurders van DDW 33 kunnen overtuigen om die taak op zich te nemen .)

- | | | | |
|----|--------------------|---------------------|--------|
| 3. | elektriciteit | 3 x 30,52 + 19,65 = | 111,21 |
| 4. | tuin + dak | 2 x 25 + 15 = | 65,00 |
| 5. | onkosten : argenta | 3 x 6,00 | |
| | kuisproducten | 11,00 | |
| | lamp (achteraan) | 10,00 | 39,00 |

TOTAAL : 565,21 : 5 = 113 € per appartement

VERZEKERING 2025 1460,20 : 5 = 292 € per appartement

WATERLINK : 407,00 : 7 = 58 € per inwonende persoon

Gelieve het verschuldigde bedrag te storten op
BE55 9793 9738 3844 van VME DDW 29 .

Eileen / $113 + 292 + 58 = 463\text{€}$

Rudi / $113 + 292 + 58 = 463\text{€}$

Frank / $113 + 292 + 116 = 521\text{€}$

Guy / $113 + 584 + 116 = 813\text{€}$

Mieke / $113 + 58 = 171\text{€}$

Hartelijk dank ,
Guy

Rekening derde kwartaal 2024 : Deken De Winterstraat 29

1. beheersvergoeding 3 x 100	300,00	
2. kuis 6 x 20	120,00	
3. elektrabel 3 x 30,52	91,56	
4. tuin 4 x 25	100,00	
5.onkosten		
- argenta 3 x 6 = 18		
- ajax 3		
- herstel poort 40		
- terras 2 VR 700	761,00	
<i>(zoals afgesproken op de vergadering)</i>		
Totaal	1372,56	: 5 = 274,50

per appartement

!!! Nog geen rekening ontvangen van waterlink .

Gelieve het verschuldigde bedrag te storten op VME Deken De Winterstrat 29
op rekeningnummer BE55 9793 9738 3844 .

Hartelijk dank .

*PS : Daar niemand zich kandidaat heeft gesteld wil ik de taak
TIJDELIJK verder zetten .*

Guy

29 Deken De Winterstraat

2^{de} kwartaalrekening 2024

1. beheersvergoeding	3 x 100 =	300,00
2. kuis	6 x 20 =	120,00
3. elektrabel	3 x 30,52 =	91,56
4. tuin	4 x 25 =	100,00
5. onkosten - argenta	3x 5,00 =	15,00
- ruimen	114,48 + 142 =	256,48
- mat gang		10,00

Totaal 893,04 : 5 = 180,00 p.app.

Waterlink 701,58 : 7 = 100,00 p. p.

Rudi : 180 + 100 = 280,00

Aileen : 180 + 100 -10 = 270,00

Mieke : 180 + 100 = 280,00

Frank : 180 + 200 = 380,00

Guy : 180 + 200 = 380,00

Gelieve het verschuldigde bedrag te storten op

BE55 9793 9738 3844 van VME Deken De Winterstraat 29

Bedankt ,

Guy

Rekening eerste kwartaal 2024 Deken De Winter 29

1.	beheersvergoeding	3 x 100	300,00
2.	kuis	6 x 20	120,00
3.	electrabel	3 x 30,52	91,56
4.	tuin + opkuis steentjes	2 x 25	50,00
5.	onkosten bank	3 x 5,00	15,00

Totaal **$576,56 : 5 = 115 \text{ p/app.}$**

AWW 432 : 7 = 62 per persoon

**Te betalen op rekeningnr. BE55 9793 9738 3844 van
VME Deken De Winterstr. 29**

Rudib/ Aileen / Mieke $115 + 62 = 177\text{€}$

Frank / Guy $115 + 124 = 239\text{€}$

Bedankt ,
Guy

4^{de} kwartaal 2023 / Deken De Winterstraat 29

1.	beheersvergoeding	3 x 75 =	225,00
2.	kuis	6 x 20 =	120,00
3.	elektrabel	25,39 + 98,92 =	124,31
4.	tuin		25,00
5.	onkosten : argenta 3 x 5		
	kuisproduct 3		18,00

TOTAAL : $512,31 : 5 = 102,5$ p/appartement

AWW 432 : 7 = 62 p/p

Verzekering bouw $1393,18 : 5 = 279$ p/app.

Te betalen :

Rudi : $102,50 + 279,00 + 62 = 443,50$

Aileen : $102,50 + 279,00 + 62 = 443,50$

Frank : $102,50 + 279,00 + 124 = 505,50$

Mieke : $102,50 + 62 = 164,50$

Guy : $102,50 + 558,00 + 124 = 784,50$

Gelieve het verschuldigde bedrag te storten op rekening
BE55 9793 9738 3844 van VME Deken De Winterstraat 29 .

Bedankt ,
Guy

PS : na 5 jaar zonder indexaanpassing wordt de beheersvergoeding
vanaf 2024 100€ p/m .

29 Deken De Winter : 3^{de} kwartaalrekening

1.	beheersvergoeding	$3 \times 75 =$	225,00
2.	kuis	$6 \times 20 =$	120,00
3.	elektrabel	$3 \times 25,39 =$	76,17
4.	tuin	$4 \times 25,00 =$	100,00
5.	onkosten		
	- argenta $3 \times 5 =$	15,00	
	- kuisproduct	3,30	
	-verstopping afvoer	150,00	
	- verz. syndicus $(261 : 2 / \text{met DDW } 33) =$	130,50	

Totaal $820 \text{ €} : 5 = 164 \text{ €}$ per appartement

Gelieve het bedrag te storten op rek. BE55 9793 9738 3844
van VME Deken De Winterstr. 29

Bedankt ,
Guy

Tweede kwartaal 2023 / 29 Deken De Winterstr.

1.	beheersvergoeding	$3 \times 75 =$	225,00
2.	kuis	$6 \times 20 =$	120,00
3.	elektrabel	$3 \times 25,39 =$	76,17
4.	tuin	$3 \times 25 =$	75,00
5.	onkosten :		
	- kuisproduct 4		
	- argenta ($3 \times 3,95$) = 11,85		
	- ruimen 302,50		318,35

Totaal bedrag : $814,52 : 5 = 163\text{€}$ per appartement

Waterlink : $422 + 287,23 = 709,23 : 7 = 101\text{€}$ per persoon

Te betalen op rekeningnummer BE55 9793 9738 3844 van
VME Deken De Winterstraat 29

Eileen $163 + 101 = 264\text{€}$

Rudi $163 + 101 = 264\text{€}$

Mieke $163 + 101 = 264\text{€}$

Frank $163 + 202 = 365\text{€}$

Guy $163 + 202 = 365\text{€}$

Bedankt en geniet van de vakantie ,
Guy

29 Deken De Winterstraat

Rekening 1^{ste} kwartaal 2023

1.	beheersvergoeding	3 x 75 =	225,00
2.	kuis	3 x 20 =	120,00
3.	electrabel	3 x 25,39 =	76,17
4.	tuin : kalk , zaad , afrijden		37,50
	12,50 + 25,00		
5.	onkosten argenta	3 x 3,95 =	11,85

Totaal : 470,52€ : 5 = 94€ per appartement

!!! De rekening van waterlink komt in de loop van april !

Gelieve het verschuldigde bedrag te storten op
rekeningnummer BE55 9793 9738 3844 van
VME Deken De Winterstraat 29

Bedankt ,
Guy