

B.W. Art. 3.94. § 1

HOUSING BEHEER

**DOSSIER TOT
VERSTREKKING VAN
INLICHTINGEN IN
HET KADER VAN DE
AANWIJZING VAN
HET
EIGENDOMSRECHT
VAN EEN OF
MEERDERE KAVELS**

Inhoud

DEEL I : DOSSIERREFERENTIES EN IDENTIFICATIEGEGEVENS.....	3
1.1. Dossierreferenties : Graag te vermelden bij al uw correspondentie zodat uw dossier vlot kan worden opgevolgd).....	3
1.2. Vereniging van mede-eigenaars (VME)	3
1.3. Identificatie overdrager en betrokken kavels.....	3
DEEL II : KOSTEN VERBONDEN AAN DIT INFORMATIEDOSSIER.....	4
2.1. Forfaitaire dossierkosten § 1	4
2.2. Supplementaire kosten spoedprocedure	4
DEEL III : AANDUIDING VAN DE VERPLICHTE BIJDRAGEN AAN DE VME	5
3.1. Definiëring van de begrippen: begroting, waarborgfonds, werkkapitaal (provisies), reservekapitaal en afrekening.....	5
3.2. Aanduiding van het te betalen aandeel in het waarborgfonds (= forfaitair voorschot = vaste provisie)	5
3.3. Aanduiding van de te betalen periodieke voorschotten (= provisie = periodiek werkkapitaal).....	5
3.4. Aanduiding van de te betalen periodieke spaarbijdragen (= periodieke reservekapitaal)	6
DEEL IV : BEDRAG DOOR DE OVERDRAGER VERSCHULDIGD	8
DEEL V : GERECHTELIJKE PROCEDURES	9
DEEL VI : AFSCHRIFTEN EN DOCUMENTEN	10
6.1. Een kopie van de notulen van zowel de gewone als de buitengewone algemene vergaderingen, alsook de goedgekeurde referenda van de vorige 3 jaar	10
6.2. Een kopie van de individuele afrekeningen (periodieke afrekeningen van de lasten) van de overdrager van de vorige twee jaar	10
6.3. Een kopie van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd	10
DEEL VII : BIJKOMENDE INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE WERKING VAN DE VME	11
7.1. De algemene vergadering.....	11
7.2. Basisakte - uitvoering van privatieve werken	11
7.3. Identiteitsgegevens van de verkrijger.....	11
7.4. Verdeling van het eigendomsrecht.....	12
DEEL VIII : INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE AFREKENINGEN VAN OVERDRAGER EN VERKRIJGER	13
8.1. Afspraken i.v.m. kostenverdelingen tussen koper en verkoper	13
8.2. Tussenmeters van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (water en/of warmte).....	13
DEEL IX : TECHNISCHE FICHE GEBOUW	15
9.1. Structuur gebouw	15
9.2. Historiek gebouw	15
9.3. Brandverzekering gebouw.....	15

9.4. Nutsvoorzieningen voor de gemene delen.....	15
9.5. Onderhoud gemene delen	15
9.6. Lift(en).....	16
DEEL X : FICHE WERKING VME	17
10.1. VME ADMINISTRATIEF.....	17
10.2. BESTUUR VME.....	17
10.3. BOEKHOUDING VME.....	17
10.4. BEHEER VME.....	17
DEEL XI : LIJST VAN BIJLAGES.....	19

Dit dossier is opgemaakt in onze hoedanigheid van syndicus van de VME in rand vermeld. De door ons hierna verstrekte inlichtingen hebben betrekking op huidige datum (3/04/2025). Deze informatie betreft een momentopname op datum van verstrekken van de inlichtingen. Zij is dan ook onderhevig aan eventuele wijzigingen, bijvoorbeeld voor wat betreft de vermelde bedragen en/of vermelde gebeurtenissen.

DEEL I : DOSSIERREFERENTIES EN IDENTIFICATIEGEGEVENS**1.1. Dossierreferenties :**

Graag te vermelden bij al uw correspondentie zodat uw dossier vlot kan worden opgevolgd)

Uw referentie: Verkoop Atzmon**Onze referentie :** VK25-3518-029**Verzoeker:**Secretary Academy - Frans Standaertlei 5 bus 102 - 2180
Ekeren (Antwerpen)
Tel.
Mail:**Waarnemend syndicus :**HOUSING BEHEER - Mechelsesteenweg 180 bus 5 – 2018
Antwerpen
(03) 287.68.80
Mail : beheer@housing-beheer.be**Dossierbeheerder verzoeker:**

Katy Vercammen

Dossierbeheerder syndicus :

Hendrickx Vicky

Datum ontvangst aanvraag : 31/03/2025**Datum verzending inlichtingendossier :** 3/04/2025**1.2. Vereniging van mede-eigenaars (VME)****Volgnummer en naam VME :** 3518 - FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RES. APOLLO B (rp)**Adres :** FRUITHOFLAAN 93-95-97 - 2600 Berchem (Antwerpen)**Ondernemingsnummer :** 0850.518.467**Rekeningnummer :** BE14 0015 2433 4283**1.3. Identificatie overdrager en betrokken kavels****KAVELS**

Kavels waarvoor een informatie-vraag werd ingediend en dewelke onderdeel uitmaken van de VME vermeld in de referenties :

Kaveltype	Kavelcode
Appartement(en)	APP 10B + K 10B
Handelspand(en)	n.v.t.
Woning(en)	n.v.t.
Garage / Parking	n.v.t.
Berging	n.v.t.
Kelder	n.v.t.

OVERDRAGER

Naam en contactgegevens van de huidige eigenaar zoals gekend bij de syndicus :

Naam: Atzmon-Kupperman pa ATZMON bvba**Adres:** Fruithoflaan 95 bus D101 - 2018 Antwerpen**Mail:** aannaatt42@gmail.com**Tel:**

DEEL II : KOSTEN VERBONDEN AAN DIT INFORMATIEDOSSIER

2.1. Forfaitaire dossierkosten § 1

De forfaitaire dossierkosten voor dit dossier bedragen € 200,00 en zijn ten laste van de overdrager conform B.W. artikel 3.94. § 4. Deze kosten zullen als privatieve kosten worden aangerekend aan de overdragende partij.

2.2. Supplementaire kosten spoedprocedure

- ☒ Er werd geen versnelde procedure gevraagd door de verzoekende partij. Er zullen aldus geen extra kosten aangerekend worden.
- ☐ Op verzoek van bovenvermelde verzoekende partij werd ons verzocht het dossier met hoogdringendheid te behandelen. De kosten verbonden aan deze spoedprocedure bedragen € 100,00 en zijn tevens ten laste van de overdrager. Deze kosten zullen eveneens als privatieve kosten worden aangerekend aan de overdragende partij.

DEEL III : AANDUIDING VAN DE VERPLICHTE BIJDAGEN AAN DE VME

3.1. Definiëring van de begrippen: begroting, waarborgfonds, werkkapitaal (provisies), reservekapitaal en afrekening.

Begroting : Overzicht en opsomming van de te verwachten (normale) werkingskosten ten laste van de gemeenschap. De begroting is de basis voor het berekenen van de periodieke voorschotten op het werkkapitaal (provisies).

Werkkapitaal (provisies) : Periodieke bijdrage van de mede-eigenaar(s) in de begrote werkingskosten. Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor de lopende periode (maand, kwartaal of jaar) pondsgewijs betaald te worden door verkoper en koper (pro-rata) op basis van aktedatum of andersluidend beding in de verkoopakte.

Waarborgfonds : +/- 40% van de jaarbegroting als 'buffer' op de rekening om de liquiditeiten gedurende het jaar op peil te houden. Elke mede-eigenaar dient zijn aandeel in het waarborgfonds éénmalig op de VME-rekening te voldoen op het moment dat hij / zij deel gaat uitmaken van de VME. Wanneer een mede-eigenaar de VME opnieuw verlaat (door verkoop van zijn kavel(s)) dan zal zijn / haar desbetreffend aandeel in het waarborgfonds opnieuw in mindering gebracht worden in de laatste afrekening.

Reservekapitaal : Periodieke opvraging van spaargeld (maandelijks, per kwartaal, jaarlijks) om in de toekomstige investeringsbehoeften van de VME te voorzien. Conform artikel 3.94. §5-2° van het Burgerlijk Wetboek, blijft het aandeel van de verkoper in het reservefonds behouden door de Vereniging van mede-eigendom.

Afrekening : Jaarlijks (= na afsluit van elk boekjaar) zal de syndicus de mede-eigenaars een berekening bezorgen van hun aandeel in de effectieve kosten en eventueel hun bijdragen in waarborgfonds en reservekapitaal, rekening houdende met hun stortingen gedurende het jaar. De syndicus maakt niet spontaan afrekeningen naar huurders toe. Dit kan echter wel op aanvraag en is een dienstverlening waarvoor extra prestaties zullen aangerekend worden aan de aanvrager.

3.2. Aanduiding van het te betalen aandeel in het waarborgfonds (= forfaitair voorschot = vaste provisie)

DEFINITIE :

Waarborgfonds : +/- 40% van de jaarbegroting als 'buffer' op de rekening om de liquiditeiten gedurende het jaar op peil te houden. Elke mede-eigenaar dient zijn aandeel in het waarborgfonds éénmalig op de VME-rekening te voldoen op het moment dat hij / zij deel gaat uitmaken van de VME. Wanneer een mede-eigenaar de VME opnieuw verlaat (door verkoop van zijn kavel(s)) dan zal zijn / haar desbetreffend aandeel in het waarborgfonds opnieuw in mindering gebracht worden in de laatste afrekening.

☒ **Het (éénmalig) te betalen aandeel in het waarborgfonds voor de betrokken kavels bedraagt : € 585,00**

☐ **Er is geen (éénmalig) te betalen aandeel in het waarborgfonds voor de betrokken kavels verschuldigd aan de VME.**

Praktische uitwerking :

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld (door de notaris) van de overdracht van het kavel, zullen wij de verkrijger in kennis stellen van zijn klantcode en rekeningnummer van de VME, te gebruiken bij iedere betaling.

Het is van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van zijn / haar betalingen geen gebruik maakt van het klantnummer van de overdrager.

3.3. Aanduiding van de te betalen periodieke voorschotten (= provisie = periodiek werkkapitaal) (Bedrag van het werkkapitaal zoals bepaald in §5 tweede en derde lid)

Housing Beheer BV • info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen, Tel 03 287 68 80 • www.housing-beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 • RPR Antwerpen • Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 • Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

DEFINITIES :

Begroting : overzicht en opsomming van de te verwachten (normale) werkingskosten ten laste van de gemeenschap. De begroting is de basis voor het berekenen van de periodieke voorschotten op werkkapitaal (provisies).

Werkkapitaal (provisies) : Periodieke bijdrage van de mede-eigenaar(s) in de begrote werkingskosten. Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor de lopende periode (maand, kwartaal of jaar) pondsgewijs betaald te worden door verkoper en koper (pro-rata) op basis van akte datum of andersluidend beding in de verkoopakte.

Het te betalen periodiek voorschot voor de betrokken kavels bedraagt : € 689,00

De volgende opvraging van het periodiek voorschot is voorzien op : n.v.t.

Praktische uitwerking :

Van zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het kavel door de notaris, zullen wij de verkrijger in kennis stellen van zijn klantcode, te gebruiken bij iedere betaling, alsook van de vervaldagen van de periodieke betalingen en het te gebruiken rekeningnummer.

Het is van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van zijn / haar betalingen geen gebruik maakt van het klantnummer van de overdrager.

Voor de berekening en beslissing omtrent het bedrag van de periodieke voorschotten verwijzen wij naar de verslagen van de algemene vergaderingen in bijlage.

3.4. Aanduiding van de te betalen periodieke spaarbijdragen (= periodieke reservekapitaal)

(Bedrag van het reservekapitaal zoals bepaald in §5 tweede en derde lid + De toestand van de oproepen tot kapitaal inbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor huidige datum heeft besloten)

DEFINITIE :

Reservekapitaal : periodieke opvraging van spaargeld (maandelijks, per kwartaal, jaarlijks) om in de toekomstige investeringsbehoeften van de VME te voorzien. Conform artikel 3.94. §5-2° van het Burgerlijk Wetboek, blijft het aandeel van de verkoper in het reservefonds behouden door de Vereniging van mede-eigendom.

Omtrent het reeds opgebouwde reservekapitaal :

- ☐ De VME beschikt niet over een opgebouwd reservefonds
- ☒ De VME beschikt inderdaad over een opgebouwd reservefonds t.b.v. € 112.311,24

Het huidige individueel aandeel in het reservefonds voor de betrokken kavels bedraagt: € 1.483,78

Omtrent het reservekapitaal in opbouw :

- ☐ In de VME wordt het reservefonds thans verder opgebouwd.

Het bedrag van de te betalen periodieke spaarbijdragen voor de betrokken kavels bedraagt : € 74,31

De volgende opvraging van de periodieke spaarbijdrage is voorzien op n.v.t.

Praktische uitwerking :

Zodra wij als syndicus op de hoogte zijn gesteld van de overdracht van het kavel door de notaris, zullen wij de verkrijger in kennis stellen van zijn klantcode, te gebruiken bij iedere betaling, alsook van de vervaldagen van de periodieke spaarbijdragen en het te gebruiken (spaar)rekeningnummer.

Het is van belang dat de verkrijger bij de uitvoering van betalingen geen gebruik maakt van het klantnummer van de overdrager.

Voor de berekening en beslissing omtrent het bedrag van de periodieke spaarbijdragen verwijzen wij naar de verslagen van de

algemene vergaderingen in bijlage.

DEEL IV : BEDRAG DOOR DE OVERDRAGER VERSCHULDIGD

Een detail van de door de overdrager verschuldigde provisies, bijdragen (waarvoor de vervaldag van betaling al dan niet is verstreken), dossierkosten en occasionele privatieve kosten, wordt hieronder weergegeven.

Financieel overzicht mede-eigenaar op datum heden (3/04/2025):				
Nog te betalen provisies / afrekening (al dan niet vervallen) :	€ 819,74			
Dossierkost B.W. Art 3.94. § 1 : (privatieve kost) :	€ 200,00			
Toeslag dringende antwoorden : (privatieve kost) :	€ 0,00			
Andere privatieve kosten :	Code	Datum	Omschrijving	Bedrag
	AF1	4/03/2025	Aangetekende zending	10,00
Totaal van de door de overdrager verschuldigde bijdragen, dossierkosten en privatieve kosten op datum van opmaak schrijven te storten op rekening : BE14 0015 2433 4283 met vermelding : Atzmon-Kupperman pa ATZMON bvba/VK25-3518-029	€ 1.029,74			

! Belangrijke opmerking :

- Bedrag te verhogen met voorschotten op werkkapitaal : vanaf n.v.t.
 - Bedrag te verhogen met de periodieke spaarbijdrage : vanaf n.v.t.
- ☐ Gezien de achterstal van de overdrager, werd heden het dossier reeds overgemaakt aan de advocaat tot invordering van de achterstallen. Het dossier wordt behartigd door (zie verder ook onder deel V)

DEEL V : GERECHTELIJKE PROCEDURES

RAADPLEEG HIERTOE DE VERSLAGEN VAN DE ALGEMENE VERGADERINGEN.

DEEL VI : AFSCHRIFTEN EN DOCUMENTEN

6.1. Een kopie van de notulen van zowel de gewone als de buitengewone algemene vergaderingen, alsook de goedgekeurde referenda van de vorige 3 jaar

Deze vindt u in bijlage.

6.2. Een kopie van de individuele afrekeningen (periodieke afrekeningen van de lasten) van de overdrager van de vorige twee jaar

Deze vindt u in bijlage.

6.3. Een kopie van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd

Deze vindt u in bijlage.

DEEL VII : BIJKOMENDE INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE WERKING VAN DE VME

7.1. De algemene vergadering

- ☒ De jaarlijkse periode van 15 dagen, waarbinnen de gewone algemene vergadering van de VME zal plaatsvinden, loopt van 06/03 tot 21/03
- ☒ De eerstkomende algemene vergadering is voorzien op datum van: 17/03/2026 (datum onder voorbehoud van wijzigingen).
- ☐ De eerstkomende bijzondere algemene vergadering is voorzien op datum van:

DEELNAME AAN DE VOLGENDE (BUITENGEWONE) ALGEMENE VERGADERINGEN :

- Indien de eerstvolgende algemene vergadering zou plaatsvinden **voor het verlijden van de akte**, dan kan de verkrijger enkel toegelaten worden tot de algemene vergadering voor zover deze in het bezit is van een volmacht van de overlater. Het is aangewezen om de verkrijger te adviseren om de volledige stukkenbundel en dagorde voor de algemene vergadering op te vragen bij de overlater.
- Indien de eerstvolgende algemene vergadering zou **plaatsvinden na het verlijden van de akte en voor de officiële in kennisstelling door de instrumenterende notaris conform B.W. Art. 3.94. § 3**, dan kan de verkrijger enkel toegelaten worden tot de algemene vergadering indien deze een door de notaris opgesteld document kan voorleggen met daarin de bevestiging van de eigendomsoverdracht met datum en identificatiegegevens van de verkrijger. Het is aangewezen om de verkrijger te adviseren om de volledige stukkenbundel en dagorde voor de algemene vergadering op te vragen bij de overlater.

7.2. Basisakte - uitvoering van privatieve werken

Gelieve de aandacht van de koper(s) te willen vestigen op de werkingsregels binnen de mede-eigendom, welke beschreven staan in de statuten van het gebouw, welke zullen overhandigd worden bij het verlijden van de akte.

Er dient uitdrukkelijk de aandacht gevestigd te worden op de artikels die de werken beschrijven aan gemene delen welke zich in de privatieve kavels bevinden (draagmuren, daal- en stijgleidingen...enz.). Werken die een invloed zouden kunnen hebben op de stabiliteit en de harmonie van het gebouw kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk akkoord van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars, zelfs indien het hier om privatieve zaken zou gaan.

Niettegenstaande deze restrictie, indien de koper(s) voornemens zijn belangrijke renovatiewerken uit te voeren aan hun privatieve kavel(s), verzoeken wij hen voorafgaandelijk om de mede-eigenaars, medebewoners en syndicus te willen inlichten over de aard en planning van de uit te voeren werken. Een gebrek aan informatie hierover leidt vaak tot heel wat misnoegde reacties, welke door een goede informatiedoorstroming kunnen vermeden worden.

7.3. Identiteitsgegevens van de verkrijger

Teneinde een correcte administratie te kunnen voeren, willen wij met aandrang vragen ons de adresgegevens van de verkrijger te willen meedelen of de verkrijger op zijn informatieplicht te willen wijzen om de syndicus zijn / haar identiteits- en contactgegevens kenbaar te maken.

Wij verwijzen naar B.W. artikel 3.87. § 3 waarbij de syndicus communiceert naar het laatst gekende adres, welk wordt geacht geldig te zijn. Het is dan ook van belang dat de verkrijger, bij eventuele adreswijziging, ons als syndicus hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stelt.

7.4. Verdeling van het eigendomsrecht

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 beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. 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 VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee.

DEEL VIII : INFORMATIE, AANBEVELINGEN EN VERZOEKEN AANGAANDE DE AFREKENINGEN VAN OVERDRAGER EN VERKRIJGER

DEFINITIE

Afrekening : jaarlijks (= na afsluit van elk boekjaar) zal de syndicus de mede-eigenaars een berekening bezorgen van hun aandeel in de effectieve kosten en eventueel hun bijdragen in waarborgfonds en reservekapitaal, rekening houdende met hun stortingen gedurende het jaar. De syndicus maakt niet spontaan afrekeningen naar huurders toe. Dit kan echter wel op aanvraag en is een dienstverlening waarvoor extra prestaties zullen aangerekend worden aan de aanvrager.

8.1. Afspraken i.v.m. kostenverdelingen tussen koper en verkoper

Individuele afrekeningen voor koper en verkoper

De syndicus maakt bij het afsluiten van het boekjaar, waarin de overdracht heeft plaatsgevonden, een individuele afrekening op voor koper en verkoper. In het licht van deze afrekening maakt de syndicus een doorgedreven kostensplitsing op tussen beide partijen op basis van een aantal parameters, dewelke zijn :

- factuurdatum (voor interventiefacturen)
- aantal dagen eigenaar in boekjaar (voor facturen waarvan de 'looptijd' gelijk loopt met het boekjaar)
- aantal dagen 'genot' van betrokken levering of dienst (voor facturen waarvan de 'looptijd' niet gelijk loopt met het boekjaar, bv. brandverzekering)
- afgesproken financieringen van investeringen zoals beslist op voorgaande vergaderingen (zie verslagen)
- tussenopnames zoals omschreven in volgend punt

Aangezien deze doorgedreven kostensplitsing een aantal interpretaties en manuele handelingen betreft, zal de syndicus deze extra prestaties privaat aanrekenen aan de betrokken partijen (€ 50,00 verkoper / € 50,00 koper) in hun jaarafrekening en dit conform de bepalingen in de syndicusovereenkomst.

Indien verkoper en koper bepaalde afspraken omtrent kostenverdelingen hebben opgenomen in hun verkoopakte

Dan dienen zij de syndicus hierover te berichten en een kopij van desbetreffend document aan de syndicus te bezorgen als stavingsstuk. Elke boekhoudkundige correctie dewelke achteraf (na opmaak van de individuele afrekeningen) nog dient aangebracht te worden op de reeds gemaakte verdeling tussen koper en verkoper, (ten gevolge van het ontbreken of laattijdig toekomen van informatie over een afwijkende kostensplitsing) zal deel uitmaken van een bijkomende forfaitaire vergoeding van € 100,00 ten laste van de verkopende partij.

Opmerking : elke andere clause die niet is opgenomen in de verkoopakte bv. afspraken over vervroegde in genot treding en kostenbijdragen bedongen in een sleutelovereenkomst e.d..., zijn niet tegenstelbaar tegenover derden en dienen dus uitgevoerd te worden tussen de twee partijen onderling (De VME / syndicus is hierin geen partij)

8.2. Tussenmeters van gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (water en/of warmte)

Teneinde een correcte kostenverdeling te kunnen maken tussen koper en verkoper, baseren wij ons als syndicus desgevallend op de opname van tussenmeters.

☐ Het gebouw beschikt niet over tussenmeters voor privaat gebruik

☒ Het gebouw beschikt over tussenmeters voor privaat gebruik

Meteropname-bedrijf of tussenpersoon: SA CALORIBEL+ (De Koninckstraat 40 bus 1-3 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean – tel: (02) 529.63.00)

Opmerkingen : code gebouw: 83975

Periodiciteit meteropnames : jaarlijks

Type meteropname: Elektronisch

- **Indien de VME een contract heeft met een opnamebedrijf** (Techem Caloribel / Ista / SPM Technologies / VWV / Siemens / ...), dan dient de overlater spontaan contact op te nemen met het opnamebedrijf teneinde de datum van overdracht te communiceren. Het opnamebedrijf zal de overlater verdere instructies geven over de registratie van de tussenopname. (de aard en noodzaak van een tussenopname, analoog of digitaal, hangt af van de aard van de bemeteringsinfrastructuur)

* Noot : De syndicus informeert de verkrijger erover dat de berekeningen m.b.t. privaat warmteverbruik steeds uitbesteed worden aan het betrokken opnamebedrijf. De te verdelen kosten worden via een onkostenverdelingsformulier doorgegeven door de syndicus aan het opnamebedrijf, samen met de informatie over de verdeelsleutels. Het is het opnamebedrijf dat verantwoordelijk is voor de correctheid van de metergegevens en de berekeningen. De syndicus zal de ontvangen resultaten telkens integraal doorzetten in de VME-boekhouding en zal de correctheid ervan niet in vraag stellen.

- **Indien de VME geen contract heeft met een opnamebedrijf**, dan is het noodzakelijk dat wij als syndicus in het bezit worden gesteld van een opnamedocument voor de tussenopname, dewelke voor akkoord dient ondertekend te zijn door zowel de overlater als de verkrijger. Indien wij niet in het bezit worden gesteld van een geldig opnamedocument, zullen de verbruikskosten noodgedwongen pro rata worden verdeeld tussen overlater en verkrijger op basis van de parameter 'aantal dagen genot' in de desbetreffende verbruiksperiode.

DEEL IX : TECHNISCHE FICHE GEBOUW

9.1. Structuur gebouw

Aantal appartementen	72	Code poort	
Aantal handelspanden	5	Code brandalarm	
Aantal woningen	0	PID gemene delen aanwezig	Nee
Aantal garages/parkings	16	Sluitplan	Nee
Aantal bergingen	0		
Aantal kelders	0		

9.2. Historiek gebouw

Datum oprichting	29/05/1974
Bouwpromotor	
Aannemer	
Architect	
Huidig BTW percentage gebouw	6%

9.3. Brandverzekering gebouw

Verzekeringsmaatschappij	SA AG INSURANCE+
Makelaar	PORTHOS VERZEKERINGEN BV+ ((03) 242.06.09 - info@porthosverzekeringen.be)
Polisnummer	03/49.757.738/009

9.4. Nutsvoorzieningen voor de gemene delen

Elektriciteit

(nvt indien leeg)

Bevoorrading	Leveringsadres	EAN nummer	Leverancier
	Fruithoflaan 93, 2600 Berchem	541448820040040804	SA ELECTRABEL+

Water

(nvt indien leeg)

Bevoorrading	Leveringsadres	Watermeternummer	Leverancier
	Fruithoflaan 93-97	6015	OPDRAVER Water-link+
	Fruithoflaan 93-97	9770	OPDRAVER Water-link+

9.5. Onderhoud gemene delen

Poetsen

(nvt indien leeg)

Housing Beheer BV • info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen, Tel 03 287 68 80 • www.housing-beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 • RPR Antwerpen • Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 • Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Voorwerp	Leveringsadres	Periodiciteit	Leverancier
vaste poetsvrouw; De Weerdt	Fruithoflaan 93-95-97	Wekelijks	ACERTA ++

Tuinonderhoud

(nvt indien leeg)

Voorwerp	Leveringsadres	Leverancier
		BV KIM ONGHENA+

9.6. Lift(en)

(nvt indien leeg)

Liftnummer	Locatie	Type	Aantal stops	Controleorganisme	Onderhoudsfirma
3	FRUITHOFLAAN 95 (ONPAAR)	Elektrisch	8	KONHEF +	O.R.A. LIFTEN NV+
5	FRUITHOFLAAN 97 (ONPAAR)	Elektrisch	8	KONHEF +	O.R.A. LIFTEN NV+
1	FRUITHOFLAAN 93 (ONPAAR)	Elektrisch	8	KONHEF +	O.R.A. LIFTEN NV+
2	FRUITHOFLAAN 93 (PAAR)	Elektrisch	8	KONHEF +	O.R.A. LIFTEN NV+
4	FRUITHOFLAAN 95 (PAAR)	Elektrisch	8	KONHEF +	O.R.A. LIFTEN NV+
6	FRUITHOFLAAN 97 (PAAR)	Elektrisch	8	KONHEF +	O.R.A. LIFTEN NV+

DEEL X : FICHE WERKING VME

10.1. VME ADMINISTRATIEF

Volgnummer en naam VME	3518 - FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RES. APOLLO B (rp)
Straat	FRUITHOFLAAN 93-95-97
Gemeente	2600 Berchem (Antwerpen)
Ondernemingsnummer	0850.518.467

10.2. BESTUUR VME

Algemene Vergadering (AV) = hoogste bestuursorgaan

15-daagse vergaderperiode	06/03 - 21/03
Voorkeur dag AV	Derde Dinsdag
Datum laatste AV	19/03/2025
Datum laatste BAV	
Datum volgende AV (onder voorbehoud)	17/03/2026
Datum volgende BAV (onder voorbehoud)	

RVM = raad van mede-eigendom

☐ In de VME is er geen RVM actief

☒ In de VME is er een RVM actief dewelke bestaat uit volgende leden: Breugelmans-De Bie (francois.breugelmans@skynet.be), EUGENE Danielle (samda@telenet.be), Philippe Loral (ploral@skynet.be)

CMR = Commissaris van rekening

Antonissen-Ceuppens (eric.antonissen@outlook.be)

Blokverantwoordelijke of technisch contactpersoon

Loral

10.3. BOEKHOUDING VME

Start boekjaar	01/12
Einde boekjaar	30/11
Zichtrekeningnummer VME	BE14 0015 2433 4283
Spaarrekeningnummer VME	BE02 0342 9889 3640
Saldo waarborgfonds in VME	45.000,00
Saldo reservefonds in VME	112.311,24

10.4. BEHEER VME

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen, Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Technisch beheerder	Caroline Milants
Boekhouder	Nico Schmitt
Housing Beheer vestiging	HOUSING BEHEER
Tel. Vestiging + 24/24 nooddienst	(03) 287.68.80
Straat vestiging	Mechelsesteenweg 180 bus 5
Gemeente vestiging	2018 Antwerpen
Mail	www.housing-beheer.be

DEEL XI : LIJST VAN BIJLAGES

- ☒ Kopie van de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de vorige drie jaar
- ☒ Kopie van de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar
- ☒ Een afschrift van de recentst goedgekeurde balans
- ☒ Afschriften van Kwaliteitscertificaten syndicus



ALGEMENE VERGADERING
3518 - FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RES. APOLLO B (rp) te
2600 Berchem (Antwerpen)

ondernemingsnummer 0850.518.467

**d.d. 19 MAART 2025 OM 18:30 in Bluepoint , Filip Williotstraat 9 te 2600
BERCHEM (ANTWERPEN)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 51 van de 74 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 7.100 van de 10.000 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 3518 - FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RES. APOLLO B (rp).

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: de heer Loral

Wordt aangeduid als secretaris: mevrouw Caroline Milants (Beheer BV, syndicus)

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De jaarrekening (periode 01/12/2023 t/m 30/11/2024) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Verslag werkzaamheden rekening commissarissen m.b.t. het boekjaar 1/12/22 - 30/11/23 voor de appartementen en het garagecomplex t.b.v. de A.V.

Naar jaarlijkse gewoonte hebben wij ook dit jaar onze periodieke controles gedaan wat betreft de boekhoudkundige verrichtingen door Housing m.b.t ons gebouw en garagecomplex. Het betreft volgende taken :

* nazicht van alle facturen en creditnota's of deze bestemd waren voor het gebouw/garages, danwel privaat moesten aangerekend worden. Ook dienden bepaalde aanrekeningen voor o.m. heraanleg parking/tuin opgesplitst te worden : gedeelte Apollo B en gedeelte Apollo C. , dit werd gecontroleerd

De kostenlijsten van deze facturen en creditnota's werden gecontroleerd, evt aanpassingen doorgevoerd en dan ook opgevolgd.

* daarnaast werden ook de lijsten met voorschotbetalingen van de eigenaars nagekeken en onze opmerkingen doorgegeven, met verzoek aan Housing voor gepaste actie

* hetzelfde gebeurde met de lijst v/d leveranciers : aanrekeningen en betalingen

* maandelijks werd de stand v/d bankrekeningen + gedane betalingen doorgegeven a/d R.v.B.

* van elke controle werd een verslag doorgestuurd a/d R.v.B.en Housing

Daarnaast onze dank aan dhr. Nico Schmitt voor de correcte en aangename samenwerking.

De rekening commissarissen :

Rosanne Penoe

Eric Antonissen

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

3 Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld (geen stemming vereist)

Conform artikel 3.92, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Overzicht invorderingsprocedures:

kavel Van Wichelen : afgesloten 4438,89€

kavel Biront - Biront : afgesloten 4261,24€

Andere procedures: Geen

4 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 196.000,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verlagen naar 49.000,00 euro per kwartaal , te betalen vanaf heden (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 53.000,00 euro per kwartaal)

Alle betalingen naar de VME FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RES. APOLLO B (rp) dienen uitsluitend te gebeuren met het juiste bedrag en de juiste mede-deling op de VME ZICHTREKENING met nummer BE14 0015 2433 4283.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitzenden om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

5 Beslissing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen. Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,... Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 45.000,00 euro. De syndicus vindt dit volstaan. In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Beslissing: De VME besluit het éénmalig vast werkkapitaal te behouden op 45.000,00 euro

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

6 Reservekapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 101.061,82 euro.

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting. De vergadering beslist om 22.500,00 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren, samen met de opvragingen van de werkkapitaal en wel op 01/06/2025 + 01/09/2025 + 01/12/2025 en 01/03/2026. Alle betalingen naar de VME FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RES. APOLLO B (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Graag ook met vermelding van het correct opgevraagde bedrag en de juiste referentie (gelinkt aan uw personenfiche).

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

7 Kwijting raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)**Verslag Raad van Mede-eigendom over 2024:**

De samenwerking met Syndicus Housing verloopt nu prima en we kunnen ons contract dus verlengen.

Ingevolge een incident in het verleden kregen we een financiële voorkeurbehandeling van de syndicus. Vanaf dit boekjaar wordt ons echter gevraagd akkoord te gaan met een meer marktconforme vergoeding (zie budget)..

We hebben vnl. met 2 mede-eigenaars belangrijke betalingsproblemen gehad waardoor juridische stappen dienden genomen. Eén geval lost zich op (familieid komt tussen), ander dossier ligt bij onze raadsman voor dagvaarding (deze achterstand bedraagt ca. 3.000,- Euro).

De grote investeringswerken beslist tijdens de vorige AV (en deels gefinancierd door ons reservefonds) werden uitgewerkt:

- renovatie binnenbekleding liften + schilderen deuren werd afgewerkt;
- vervangen deel van noodverlichting en rookmelders trapzaal (versleten);
- lek oost-hoek gebouw (op grens met Apollo Parking Uitbreiding): alles was klaar om aan de werken te beginnen toen onze buur van gedachte is veranderd en wenste dat wij 75% ipv 50% zouden betalen. Werken werden dus niet

uitgevoerd tot een overeenkomst wordt bereikt. Dit resulteert in een gunstigere kostenstaat vorig boekjaar.

- herstelling rookdeuren dak wordt dit boekjaar uitgevoerd (=> overdracht in budget).

Inmiddels dienden vorig boekjaar een aantal niet geplande herstellingen uitgevoerd:

- kortsluiting buitenverlichting & gelijkvloers;
- vernieuwen tapijt in trapzaal ingevolge lek.

Ook voor dit boekjaar staan investeringen gepland, gefinancierd door ons reservefonds:

- herschilderen trapzalen en hal brievenbussen;
- aankoop grond tussen Apollo A en B (indien ons bod het hoogst is – verkoop via Biddit wordt door notaris tegenpartij georganiseerd in de loop van dit jaar).

De werkingskosten waren vorig boekjaar merkelijk lager dank zij lagere elektriciteitsprijzen en een bonus van onze verzekeringsmaatschappij wegens het beperkte aantal schadegevallen.

Een aantal bijkomende werken in de tuin eind vorig jaar (rooien dode bomen, planten nieuwe struiken) werden in dit boekjaar gefactureerd. Tevens plannen we voor dit jaar een indijking van de woekerende bamboe in onze voortuin.

De firma Techem die onze individuele watermeters beheert zal dit jaar de meters vernieuwen (gratis vermits we huren). Tevens stellen ze voor om ineens de individuele waterafsluitkranen na te kijken en indien nodig te vervangen, aan een lage prijs (ca. 30 Euro per appartement). Dit is een privatieve kost.

Voordeel is dat we dan slechts één maal het water van het gebouw moeten afsluiten.

De firma Radeco die onze ventilatie onderhoudt is in falig. We zoeken een nieuwe leverancier.

Recent werd de elektrische installatie gemene delen herkeurd. Alles is in orde.

Dit jaar wordt ook de verplichte asbestinventarisatie gemene delen uitgevoerd.

Indien een mede-eigenaar zich geroepen zou voelen om geleidelijk aan toe te treden tot de Raad van Mede-eigendom zou dit ten eerste geapprecieerd worden. Een verjonging en/of vernieuwing wordt best goed voorbereid en de bestaande leden zijn niet eeuwig beschikbaar. Zodoende zou een nieuwe kandidaat een tijdje kunnen meedraaien om dan met kennis van zaken te beslissen zich kandidaat te stellen op de volgende AV.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

8 Kwijting commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Mevrouw Penoe en de heer Anthonissen voor de werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

9 Kwijting syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10 Verkiezing leden raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

De RVM maakt de bemerking dat zij vanaf heden zijn overeengekomen om de jaarlijkse vergoeding niet meer wensen te ontvangen. Zij zullen hun mandaat vanaf heden onbezoldigd opnemen.

Deze overeenkomst geldt echter niet voor de rekencommissarissen.

Mevrouw Eugene

De heer Francois Breugelmans

De heer Loral

De heer Caubergs A 091

stellen zich kandidaat en worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11 Verkiezing commissarissen van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

Mevr. Penoe, mevrouw Heymans en de heer Antonissen

stellen zich kandidaat en worden verkozen als commissaris van de rekeningen.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

12 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

De voorwaarden van de overeenkomst met VME Apollo B zijn jarenlang onder het absolute minimum geweest. Dit werd door

de syndicus verleden jaar reeds aangekaart. Echter door een wissel van beheerder achtte de RVM het nodig dat de beheerder zich eerst zou bewijzen alvorens het beheersloon aan te passen.

Op dit ogenblik ligt de conforme marktprijs tussen de 25€ en 35€. Het tarief dat werd gehanteerd tot op heden is 13,75€ / kavel.

Bij aanvang van het nieuwe mandaat zal 18€ / kavel worden aangerekend voor de appartementen en 3€ voor een garagebox.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 30/06/2026

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

13 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: AG Insurance via makelaar Groep Denkens
- Schoonmaak: mevrouw De Weerdt
- Meteropname water: Caloribel
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: ORA Liften
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Bondec
- Ruimingen: Gunter Somers
- Onderhoud tuin: Kim Ongena
- Automatische deuren: Tormax
- Pompsysteem: Edu Pumps
- Ophalen Papier: Oud Papier Michel
- Ventilatie: Bardeco
- Water: Waterlink

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

14 Kennisgeving verplichte keuringen (geen stemming vereist)

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering;

Liftkeuring: 6 maanden - laatste op 10/10/2024
 Risicoanalyse lift : 15 jaar - laatste op 09/05/2016
 EPC attest gemene delen : 10 jaar - laatste aanpassing ontvangen op 16/04/2024 de syndicus bezorgt dit aan de VME per mail
 Asbest attest : éénmalig - TO DO
 Elektriciteit gemene delen : 5 jaar - 19/2/2025
 Brandbeveiliging gebouw : jaarlijks - 25/09/2024

Acties te ondernemen in huidig boekjaar;
 Asbestattest

15 Toelichting en beslissing opmaak asbestattest (meerderheid: 50% + 1)

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2027 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

Bij de uitnodiging van deze vergadering werden 3 offertes meegezonden. Uit het overzicht blijkt dat diegene van Asbestos met maximumfactuur van 625€ + BTW de meest voordelige is.

De VME gaat akkoord om de firma Asbestos te belasten met de uitvoering van het wettelijk verplichte asbest attest voor de gemeenschappelijke delen.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

16 Schilderwerken gemeenschappelijke delen volgens offerte + verwijderen schilderijen enz. uit traphal (meerderheid: 2/3)

Om de gemeenschappelijke delen netjes en proper te houden zijn schilderwerken van de gemeenschappelijke gangen aan de orde.

Hiervoor werden 3 offertes opgevraagd:

- Schilderwerken Meylemans aan 34.500€ + BTW=36.570,00€

- Edifix aan 44.078€ + BTW=46.722,68€

- Alfa Paint aan 41.520€ + BTW=44.011,20€

De VME kiest om deze werken te laten uitvoeren en maakt de beslissing om leverancier Meylemans te gelasten met deze taak.

De financiering voor deze werken zal gebeuren vanuit het reservefonds.

Alle schilderijen en versieringen moeten voor de werken worden weggenomen zodat de schilder geen hinder ondervindt bij aanvang van de werken. Gezien de gemeenschappelijke delen moeten gevrijwaard zijn van privatieve zaken zal een eventuele terugplaatsing na de schilderwerken zeer sober gehouden moeten worden en steeds met goedkeuring van de overbuur. De syndicus laat weten wanneer de werken zullen starten.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

17 Bamboe voortuin verwijderen volgens offerte + jaarlijkse investering tuin (meerderheid: 2/3)

Er werd in de budgettering 6.500,00€ voorzien voor investeringen in de tuin. Deze gelden worden voorzien voor het verwijderen en aanplanten van bomen en struiken, het plaatselijk snoeien en aanpassen van verzakte treinbielzen en het eventueel verwijderen van bamboe uit de voortuin.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

18 Tussenmeters en afsluitkranen plaatsen door Techem (meerderheid: 50% + 1)

Er werd een nieuw contract afgesloten met Techem - Caloribel voor het plaatsen van nieuwe watermeters.

In 2024 was de huurprijs voor de meter 19,66€ + BTW, volgens het nieuwe contract 15,30€ + BTW.

Samen met deze plaatsing zal Techem - Caloribel ook het vervangen van de individuele waterkranen voor de appartementen op zich nemen. Zij deden een voorstel aan een zeer goede prijs, wat het in de toekomst mogelijk maakt om bij individuele werken of een lek de toevoerkraan per appartement dicht te draaien zodat er niet langer onderbroken watertoevoer bestaat voor andere kavels op dat moment.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

19 Aankoop perceel grond: stand van zaken en financiering aankoop via het spaarkapitaal (geen stemming vereist)

Gezien de notulen van vorige Algemene vergadering geen vermelding maken van de afkomst van de gelden voor een eventuele aankoop van het perceel grond tussen Apollo A en Apollo B, herhalen we de beslissing van 2024 onder dit punt. De gelden voor deze aankoop, althans voor het aandeel van Apollo B in deze aankoop, zullen gefinancierd worden vanuit het reservekapitaal van VME Apollo B.

20 Werkwijze verzekeringsdossiers en DDC (geen stemming vereist)

Als VME zijn we verzekerd bij AG insurance voor brand en aanverwante risico's.

Gezien het grote aantal schadegevallen voor leidingbreuken moeten we voorzichtig omgaan met aangiftes omdat we ten alle tijde een schrapping van de blokpolis willen vermijden.

(Indien je na een schrapping met hoge schadestatistiek een nieuwe brandverzekering dient af te sluiten heeft dit een enorme verhoging van de premie tot gevolg.)

Om die reden en in samenspraak met de RVM kiest de syndicus er voor in bepaalde situaties voor om, wanneer de gevolgschade niet te groot is, geen aangifte te doen.

Belangrijk in dat geval is om rekening te houden met:

* ongeacht wel of geen aangifte: de herstelling van de oorzaak van de schade is steeds ten laste van de veroorzakende partij (VME of privaat)

* wanneer geen aangifte zal de herstelling van de gevolgschade gedragen worden door de VME

* het bestellen van een lekdetectie in een verzekeringsdossier gebeurt vanaf heden enkel nog door de syndicus. Indien u zelf een lekdetectie aanvraagt bij DDC (vast lekdetectiebedrijf van Apollo B) of een ander bedrijf zal u zelf voor deze kosten instaan.

Nota:

- wanneer spreken we over een privatieve leiding: een leiding die dienstig is voor 1 appartement
- wanneer spreek je over een gemeenschappelijke leiding: een leiding die dienstig is voor 2 of meerdere appartementen

21 Terrassen: bekleding en onderhoud + putjes (geen stemming vereist)

We merken dat niet alle terrassen even goed onderhouden worden. Dit lijkt banaal maar is erg belangrijk. Denk aan de zeer kostelijke terrasrenovaties die zich overal in Vlaanderen voordoen bij gebouwen van dezelfde leeftijd en bouwmeester als VME Apollo B.

Een zeer belangrijke factor is hierin het algemene onderhoud van het terras.

Dit wil zeggen:

- het terras dient vrij te zijn van bedekking (grasmatten, houten terrastegels,...)
- het water moet vlot kunnen weglopen naar het kloputje van je terras.
- het vuil op de terrassen moet regelmatig opgekeerd en verwijderd worden.
- het kloputje moet regelmatig uitgekuist worden zodat verstopping niet mogelijk is.

Water dat blijft staan dringt mogelijk in het beton en kan op termijn zorgen voor betonrot. Extra bekleding van het terras zorgt dat het oppervlak niet kan uitluichten en dat vocht in het beton dringt.

22 Opruiming fietsen + verhuur fietsplaatsen afgesloten berging (meerderheid: 50% + 1)

Tegen de zomervakantie zal opnieuw een poging tot opruiming van de fietsen gebeuren. Kaartjes worden aan een fiets gehangen, indien deze kaartjes niet van de fietsen verwijderd worden voor de genoteerde datum zullen de fietsen voor een bepaalde periode aan de zijgevel van het gebouw geplaatst worden en later worden afgevoerd en aan een goed doel geschonken.

In het gebouw is een afgesloten berging van de VME waar momenteel fietsen staan gestockeerd.

De VME zal deze 10 fietsplaatsen verhuren aan 10€/maand per plaats.

De eigenaars die hier momenteel een fiets hebben gestald maken zich kenbaar via mail aan de syndicus en zullen vanaf 01/04/2025 aangerekend worden voor deze plaats. Kandidaten voor de huur van deze fietsstaanplaatsen kunnen zich kenbaar maken en wordt volgens principe, first come first served, een fietsstaanplaats of plek op de wachtlijst toegekend.

De gelden voor deze verhuring zullen als negatief saldo op de factuurlijst van 2025 worden gezet.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

23 Stockeren in de gemeenschappelijke delen verboden (geen stemming vereist)

In het kader van netheid en orde in het gebouw willen we nogmaals herhalen dat er geen privatieve zaken mogen gestockeerd worden in de gemeenschappelijke berging/schachtruimte in het gebouw.

Privatieve zaken horen thuis binnen uw privatieve muren.

Bovendien kan het stockeren van afval ongedierte met zich meebrengen en dat moet ten alle tijde vermeden worden.

Bestrijding hiervan duurt lang, is kostelijk en zorgt voor een slechte naam van het gebouw.

24 Plakaten commerciële kavels aan de grote palen voortuin en opname RIO (meerderheid: 50% + 1)

Aan de eigenaars van de handelsgelijkvloers vragen we om in de respectievelijke huurcontracten op te willen nemen dat het verplicht is om aanhangborden te bevestigen aan de grote palen in de voortuin. Elke andere vorm van signalisatie zal verwijderd worden.

De eigenaar van kavel GVF, de heer Vanderherten vraagt uitzondering zolang zijn huidige huurder zich in de kavel bevindt.

De vergadering wordt gevraagd om een akkoord om het RIO alsdusdanig aan te passen.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

25 Geen plakkers op bellenborden en alle wijzigingen via de syndicus (geen stemming vereist)

Wijziging van namen op bellenbord, brievenbus e.a. dienen steeds doorgegeven te worden aan de syndicus.

Er mogen geen plakkers op de bellenborden worden aangebracht.

Voor hen die dat wel deden wordt gevraagd om dit recht te zetten door een mailtje te zenden aan cm@beheer.be met vermelding van uw kavel, busnummer en wat u wenst dat er op uw bel en / of naamplaatje wordt vermeld.

26 Tussendeuren garage gebouw - steeds goed sluiten (geen stemming vereist)

Mogen we vragen om in het kader van de veiligheid er steeds voor te willen zorgen dat de deur van het gebouw naar de garages goed gesloten blijft zodat onbevoegden geen toegang hebben tot het gebouw.

27 Plaatsen van flexibele verlichting in de gemene delen (meerderheid: 2/3)

Er wordt door een eigenaar gevraagd om flexibele verlichting te voorzien in de gemeenschappelijke delen.

Deze verlichting is reeds naar LED verlichting omgeschakeld. Destijds werd gekozen voor het huidige systeem uit veiligheidsoverweging. Bijvoorbeeld, als je halverwege de trap bent en het licht gaat uit en omdat het verbruik van de huidige LED verlichting minimaal is.

Er werd een indicatie van de prijs opgevraagd bij de vaste elektriciën van het gebouw Electro Sprint, die een schatting van ca 19.000,00€ geplaatst maakte voor het ganse gebouw.

Wanneer we werken uitvoeren aan de verlichting dienen we de kabels te veranderen naar kabels met aarding. Offerte uit 2023: 6572€ incl. BTW

Trapzalen en kelderverdieping wordt geschat op 9527,00€ inclusief BTW met als nadeel dat er slechts één sensor in het midden van elke traphal komt en geen in het trapgedeelte.

Gelijkvloerse inkomhal en brievenbushal wordt geschat op ca 3000,00€ inclusief BTW

Wat op een totaal uitkomt van ca 19.000,00€

Uit het kosten-baten plaatje blijkt dat de aanpassing daarom niet aan de orde is.

Stemden voor met 0 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 7.100 / 7.100 stemmen.

Hellin (B16 - kwot. 10, APP 12F + K 12F - kwot. 142, B15 - kwot. 10,), L'Ecluse Frieda p/a Thibaut Hilde (APP 09A + K 09A - kwot. 130,), Ludon bv p/a Batavier (APP 11C + K 11C - kwot. 130, P40 - kwot. 0,), Van der Cruyssen MJ (APP 04D + K 04D - kwot. 130, B10 - kwot. 10,), Penoe Rosanna (APP 06B + K 06B - kwot. 130, P52 - kwot. 0,), Janicki-Dura (P56 - kwot. 0, B01 - kwot. 10, APP 05B + K 05B - kwot. 130,), BOSSYNS NICOLE (APP 10E + K 10E - kwot. 118,), Severijnen Frieda (APP 03A + K 03A - kwot. 130, P35 - kwot. 0,), GREGOOR Eddie (APP 12B + K 12B - kwot. 130,), Bird & Bee (B14 - kwot. 10, APP 02F + K 02F - kwot. 142,), Van der Herten-Kempen (G.V. F - kwot. 96,), Dubois-Bricout (P25 - kwot. 0, APP 01F + K 01F - kwot. 130,), Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot. 130, B12 - kwot. 10, B13 - kwot. 10,), Merckx-Parein (P51 - kwot. 0, APP 10F + K 10F - kwot. 142,), CAUBERGS-HEYMANS (APP 09F + K 09F - kwot. 130,), Clé Lisette (APP 12E + K 12E - kwot. 118,), Loral Philippe (P05 - kwot. 0, APP 11F + K 11F - kwot. 130,), Van Ackere Solange (APP 07C + K 07C - kwot. 130, P12 - kwot. 0, P13 - kwot. 0,), Antonissen-Ceuppens (APP 06A + K 06A - kwot. 130,), Chaffart (APP 07B + K 07B - kwot. 130, P17 - kwot. 0,), Van Es - Baetens (APP 03B + K 03B - kwot. 130, P16 - kwot. 0,), Adriaensen Gerrit (B08 - kwot. 10,), Van Strydonck D (B11 - kwot. 10, APP 06D + K 06D - kwot. 142,), I.s.a. Surveys (APP 04B + K 04B - kwot. 142,), Colebunders Eva (APP 09B + K 09B - kwot. 130, P15 - kwot. 0,), Lowen- Colebunders (APP 08A + K 08A - kwot. 130, APP 08B + K 08B - kwot. 130, P34 - kwot. 0,), FEINER - VAN DER STIGHELEN (APP 02A + K 02A - kwot. 118, P57 - kwot. 0,), E.L.U. nv (P42 - kwot. 0, APP 09C + K 09C - kwot. 130,), Van Dingenen C. (APP 06F + K 06F - kwot. 142, P24 - kwot. 0,), Vercruyssen-Hertoghe (APP 05E + K 05E - kwot. 130, P48 - kwot. 0, P47 - kwot. 0, APP 05F + K 05F - kwot. 130,), Smolders-De Weerd (APP 07E + K 07E - kwot. 130, P22 - kwot. 0,), Goor-Cox (APP 10A + K 10A - kwot. 130,), Meerschout-Aerts (APP 08E + K 08E - kwot. 118, B06 - kwot. 10,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot. 130, P20 - kwot. 0,), Frijters-De Vos (P44 - kwot. 0, APP 05C + K 05C - kwot. 130,), De Smedt - Vernieuwe (APP 10D + K 10D - kwot. 130,), Clauwaert René (P28 - kwot. 0, APP 02C + K 02C - kwot. 130,), LAUWERS NELLY (P54 - kwot. 0, APP 02E + K 02E - kwot. 118,), Colebunders-Boeynaems (APP 06E + K 06E - kwot. 118, P37 - kwot. 0,), Cambien (P27 - kwot. 0, APP 08F + K 08F - kwot. 142,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot. 130,), VAN HOVE Annemie (APP 02B + K 02B - kwot. 142,), VERVLIET Ingrid (APP 11A + K 11A - kwot. 130,), EUGENE Danielle (APP 11B + K 11B - kwot. 130, B03 - kwot. 10,), Vandenbergh (APP 11E + K 11E - kwot. 130, P23 - kwot. 0,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot. 118,), GOOSSENS-VAN DEN HEUVEL (APP 12A + K 12A - kwot. 130, B05 - kwot. 10,), Groenweghe (P43 - kwot. 0, APP 09D + K 09D - kwot. 130,), Freyne Viviane - Ooms (APP 07F + K 07F - kwot. 130, P29 - kwot. 0,), Fisalis bvba (G.V. E - kwot. 93, G.V. A - kwot. 201, G.V. B - kwot. 41, G.V. C - kwot. 49, P38 - kwot. 0,), MAES-VERLINDEN (APP 04E + K 04E - kwot. 118,)

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing afgekeurd (met 2/3 meerderheid)

28 Doortrekken van privatieve elektriciteit naar de individuele kelder (meerderheid: 2/3)

Een mede-eigenaar stelt voor om op eigen kosten electriciteit door te trekken naar de kelder.

Dit kan enkel door gebruik te maken van onze vaste leverancier voor elektriciteitswerken Electrosprint.

De VME geeft enkel een akkoord om een ijskast te plaatsen of een fiets te laden. Niet om een auto op te laden.

Stemden voor met 7.100 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.100 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

29 Plaatsen zonnepanelen op gemeenschappelijk dak (meerderheid: 2/3)

Eén van de eigenaars vroeg om zonnepanelen te plaatsen op het dak. Gezien bij de renovatie van het dak in 2017 de isolatie bovenop de bestaande structuur werd aangebracht is dit niet mogelijk tenzij een volledige renovatie van de dakstructuur voorafgegaan wordt aan de plaatsing van de panelen. De wet bepaalde dat de dakisolatie van het gebouw ten laatste in 2020 moest beantwoorden aan de nieuwe normen: aangezien de waterdichting van het dak versleten was, was het een goede timing om het dak in 2017 ineens volgens de nieuwe normen te renoveren. Er bestond toen echter geen wetgeving over het toebedelen van overschot aan elektrische stroom aan de privatieve kavels, zodat de VME toen geen nut zag in een investering in zonnepanelen. Deze wetgeving kwam er pas eind 2020

Stemden voor met 0 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 7.100 / 7.100 stemmen.

Hellin (B16 - kwot. 10, APP 12F + K 12F - kwot. 142, B15 - kwot. 10,), L' Ecluse Frieda p/a Thibaut Hilde (APP 09A + K 09A - kwot. 130,), Ludon bv p/a Batavier (APP 11C + K 11C - kwot. 130, P40 - kwot. 0,), Van der Cruyssen MJ (APP 04D + K 04D - kwot. 130, B10 - kwot. 10,), Penoe Rosanna (APP 06B + K 06B - kwot. 130, P52 - kwot. 0,), Janicki-Dura (P56 - kwot. 0, B01 - kwot. 10, APP 05B + K 05B - kwot. 130,), BOSSYNS NICOLE (APP 10E + K 10E - kwot. 118,), Severijnen Frieda (APP 03A + K 03A - kwot. 130, P35 - kwot. 0,), GREGOOR Eddie (APP 12B + K 12B - kwot. 130,), Bird & Bee (B14 - kwot. 10, APP 02F + K 02F - kwot. 142,), Van der Herten-Kempen (G.V. F - kwot. 96,), Dubois-Bricout (P25 - kwot. 0, APP 01F + K 01F - kwot. 130,), Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot. 130, B12 - kwot. 10, B13 - kwot. 10,), Merckx-Parein (P51 - kwot. 0, APP 10F + K 10F - kwot. 142,), CAUBERGS-HEYMANS (APP 09F + K 09F - kwot. 130,), Clé Lisette (APP 12E + K 12E - kwot. 118,), Loral Philippe (P05 - kwot. 0, APP 11F + K 11F - kwot. 130,), Van Ackere Solange (APP 07C + K 07C - kwot. 130, P12 - kwot. 0, P13 - kwot. 0,), Antonissen-Ceuppens (APP 06A + K 06A - kwot. 130,), Chaffart (APP 07B + K 07B - kwot. 130, P17 - kwot. 0,), Van Es - Baetens (APP 03B + K 03B - kwot. 130, P16 - kwot. 0,), Adriaensen Gerrit (B08 - kwot. 10,), Van Strydonck D (B11 - kwot. 10, APP 06D + K 06D - kwot. 142,), I.s.a. Surveys (APP 04B + K 04B - kwot. 142,), Colebunders Eva (APP 09B + K 09B - kwot. 130, P15 - kwot. 0,), Lowen- Colebunders (APP 08A + K 08A - kwot. 130, APP 08B + K 08B - kwot. 130, P34 - kwot. 0,), FEINER - VAN DER STIGHELEN (APP 02A + K 02A - kwot. 118, P57 - kwot. 0,), E.L.U. nv (P42 - kwot. 0, APP 09C + K 09C - kwot. 130,), Van Dingenen C. (APP 06F + K 06F - kwot. 142, P24 - kwot. 0,), Vercruysse-Hertoghe (APP 05E + K 05E - kwot. 130, P48 - kwot. 0, P47 - kwot. 0, APP 05F + K 05F - kwot. 130,), Smolders-De Weerd (APP 07E + K 07E - kwot. 130, P22 - kwot. 0,), Goor-Cox (APP 10A + K 10A - kwot. 130,), Meerschout-Aerts (APP 08E + K 08E - kwot. 118, B06 - kwot. 10,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot. 130, P20 - kwot. 0,), Frijters-De Vos (P44 - kwot. 0, APP 05C + K 05C - kwot. 130,), De Smedt - Vernieuwe (APP 10D + K 10D - kwot. 130,), Clauwaert René (P28 - kwot. 0, APP 02C + K 02C - kwot. 130,), LAUWERS NELLY (P54 - kwot. 0, APP 02E + K 02E - kwot. 118,), Colebunders-Boeynaems (APP 06E + K 06E - kwot. 118, P37 - kwot. 0,), Cambien (P27 - kwot. 0, APP 08F + K 08F - kwot. 142,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot. 130,), VAN HOVE Annemie (APP 02B + K 02B - kwot. 142,), VERVLIET Ingrid (APP 11A + K 11A - kwot. 130,), EUGENE Danielle (APP 11B + K 11B - kwot. 130, B03 - kwot. 10,), Vandenbergh (APP 11E + K 11E - kwot. 130, P23 - kwot. 0,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot. 118,), GOOSSENS-VAN DEN HEUVEL (APP 12A + K 12A - kwot. 130, B05 - kwot. 10,), Groenweghe (P43 - kwot. 0, APP 09D + K 09D - kwot. 130,), Freyne Viviane - Ooms (APP 07F + K 07F - kwot. 130, P29 - kwot. 0,), Fisalis bvba (G.V. E - kwot. 93, G.V. A - kwot. 201, G.V. B - kwot. 41, G.V. C - kwot. 49, P38 - kwot. 0,), MAES-VERLINDEN (APP 04E + K 04E - kwot. 118,)

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing afgekeurd (met 2/3 meerderheid)

30 Vernieuwing bedieningspanelen en visualisatie der liften (meerderheid: 2/3)

Het vernieuwen van de bedieningspanelen en visualisatie is een esthetische, niet noodzakelijke ingreep en werd door een eigenaar gevraagd om op het agenda te plaatsen.

ORA voorziet hier een offerte voor 1 lift die afhankelijk van een postieve stemming zal afgetoetst worden op de wensen van de VME.

De vergadering dient er rekening mee te houden dat vernieuwing inhoud dat bepaalde bestaande stukken vervangen dienen te worden wegens het vertonen van gaten (telefoonknop of lichtrooster verdiepingen) op plaatsen waar voorgaand technieken zaten.

Er werd door ORA een nog aan te passen offerte voorgelegd waarbij het bedrag voor deze aanpassing op 1350€ zonder plaatsing werd vastgelegd.

echter: dit is zonder bordesknoppen. Als deze moeten gewijzigd worden dient ook een nieuwe sturing voorzien te worden.

Ook een display kan met huidige sturing niet.

Stemden voor met 0 / 7.100 stemmen.

Stemden tegen met 7.100 / 7.100 stemmen.

Hellin (B16 - kwot. 10, APP 12F + K 12F - kwot. 142, B15 - kwot. 10,), L' Ecluse Frieda p/a Thibaut Hilde (APP 09A + K 09A - kwot. 130,), Ludon bv p/a Batavier (APP 11C + K 11C - kwot. 130, P40 - kwot. 0,), Van der Cruyssen MJ (APP 04D + K 04D - kwot. 130, B10 - kwot. 10,), Penoe Rosanna (APP 06B + K 06B - kwot. 130, P52 - kwot. 0,), Janicki-Dura (P56 - kwot. 0, B01 - kwot. 10, APP 05B + K 05B - kwot. 130,), BOSSYNS NICOLE (APP 10E + K 10E - kwot. 118,), Severijnen Frieda (APP 03A + K 03A - kwot. 130, P35 - kwot. 0,), GREGOOR Eddie (APP 12B + K 12B - kwot. 130,), Bird & Bee (B14 - kwot. 10, APP 02F + K 02F - kwot. 142,), Van der Herten-Kempen (G.V. F - kwot. 96,), Dubois-Bricout (P25 - kwot. 0, APP 01F + K 01F - kwot. 130,), Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot. 130, B12 - kwot. 10, B13 - kwot. 10,), Merckx-Parein (P51 - kwot. 0, APP 10F + K 10F - kwot. 142,), CAUBERGS-HEYMANS (APP 09F + K 09F - kwot. 130,), Clé Lisette (APP 12E + K 12E - kwot. 118,), Loral Philippe (P05 - kwot. 0, APP 11F + K 11F - kwot. 130,), Van Ackere Solange (APP 07C + K 07C - kwot. 130, P12 - kwot. 0, P13 - kwot. 0,), Antonissen-Ceuppens (APP 06A + K 06A - kwot. 130,), Chaffart (APP 07B + K 07B - kwot. 130, P17 - kwot. 0,), Van Es-Baetens (APP 03B + K 03B - kwot. 130, P16 - kwot. 0,), Adriaensen Gerrit (B08 - kwot. 10,), Van Strydonck D (B11 - kwot. 10, APP 06D + K 06D - kwot. 142,), I.s.a. Surveys (APP 04B + K 04B - kwot. 142,), Colebunders Eva (APP 09B + K 09B - kwot. 130, P15 - kwot. 0,), Lowen- Colebunders (APP 08A + K 08A - kwot. 130, APP 08B + K 08B - kwot. 130, P34 - kwot. 0,), FEINER - VAN DER STIGHELEN (APP 02A + K 02A - kwot. 118, P57 - kwot. 0,), E.L.U. nv (P42 - kwot. 0, APP 09C + K 09C - kwot. 130,), Van Dingenen C. (APP 06F + K 06F - kwot. 142, P24 - kwot. 0,), Vercruysse-Hertoghe (APP 05E + K 05E - kwot. 130, P48 - kwot. 0, P47 - kwot. 0, APP 05F + K 05F - kwot. 130,), Smolders-De Weerd (APP 07E + K 07E - kwot. 130, P22 - kwot. 0,), Goor-Cox (APP 10A + K 10A - kwot. 130,), Meerschout-Aerts (APP 08E + K 08E - kwot. 118, B06 - kwot. 10,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot. 130, P20 - kwot. 0,), Frijters-De Vos (P44 - kwot. 0, APP 05C + K 05C - kwot. 130,), De Smedt - Vernieuwe (APP 10D + K 10D - kwot. 130,), Clauwaert René (P28 - kwot. 0, APP 02C + K 02C - kwot. 130,), LAUWERS NELLY (P54 - kwot. 0, APP 02E + K 02E - kwot. 118,), Colebunders-Boeynaems (APP 06E + K 06E - kwot. 118, P37 - kwot. 0,), Cambien (P27 - kwot. 0, APP 08F + K 08F - kwot. 142,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot. 130,), VAN HOVE Annemie (APP 02B + K 02B - kwot. 142,), VERVLIET Ingrid (APP 11A + K 11A - kwot. 130,), EUGENE Danielle (APP 11B + K 11B - kwot. 130, B03 - kwot. 10,), Vandenberghe (APP 11E + K 11E - kwot. 130, P23 - kwot. 0,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot. 118,), GOOSSENS-VAN DEN HEUVEL (APP 12A + K 12A - kwot. 130, B05 - kwot. 10,), Groenweghe (P43 - kwot. 0, APP 09D + K 09D - kwot. 130,), Freyne Viviane - Ooms (APP 07F + K 07F - kwot. 130, P29 - kwot. 0,), Fisalis bvba (G.V. E - kwot. 93, G.V. A - kwot. 201, G.V. B - kwot. 41, G.V. C - kwot. 49, P38 - kwot. 0,), MAES-VERLINDEN (APP 04E + K 04E - kwot. 118,)

Hebben zich onthouden met 0 / 7.100:

Beslissing afgekeurd (met 2/3 meerderheid)

31 Algemene berichtgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

0 Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd. Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten). De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 30 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 weede herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

Verzendwijze: aangetekend

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

Verzendwijze: betekening via deurwaarder

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

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 ganse 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.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

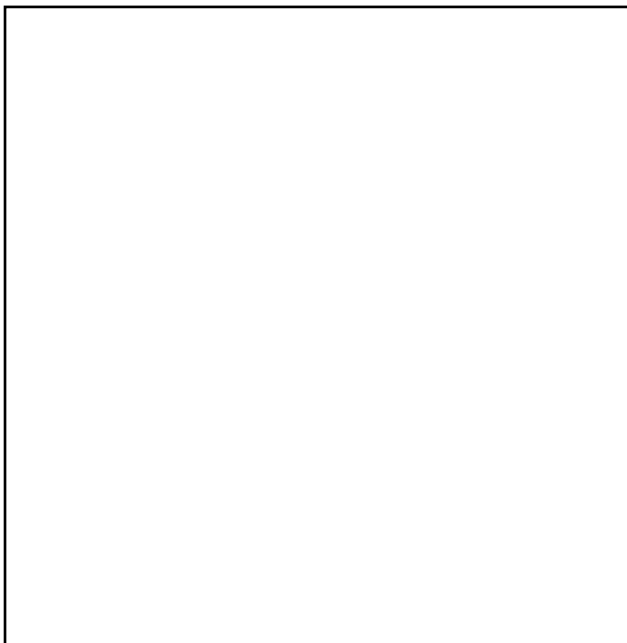
De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- herhaling: communicatie voorkeur - post is betalend
- parlofoon stuk: de syndicus contateert APVS Parlofoon en maakt een afspraak voor eigenaars: Maes (via Danou), Van Es - Baetens, Vercruysse - Hertoghe, Goossens - Van Den Heuvel, Chaffart, Goor- Cox, Gregoor Eddy
- Bij renovatiewerken wordt gevraagd om dit mee te delen aan de syndicus die dit via mail zal melden aan de VME.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00h00.

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

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:

Caroline Milants



Gebouw: Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B (rp) (0850.518.467)

Locatie: Bluepoint

Tijdstip: 20/03/2024 18:30:00

Aanwezig: 6088/10000 (60,88%) quotiteiten, 43/74 (58,11%) personen

Stemmingspunten

- **1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris**

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: de heer Loral

Wordt aangeduid als secretaris: mevrouw Milants

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen**

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De jaarrekening (periode 01/12/2022 t/m 30/11/2023) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Verslag werkzaamheden reken commissarissen m.b.t. het boekjaar 1/12/22 - 30/11/23 voor de appartementen en het garagecomplex t.b.v. de A.V.2024

Naar jaarlijkse gewoonte hebben wij ook dit jaar onze periodieke controles gedaan wat betreft de boekhoudkundige verrichtingen door Housing mbt ons gebouw en garagecomplex. Het betreft volgende taken:

- nazicht van alle facturen en creditnota's of deze bestemd waren voor het gebouw/garages, danwel privaat moesten aangerekend worden. Ook dienden bepaalde aanrekeningen voor o.m. heraanleg parking/tuin opgesplitst te worden: gedeelte Apollo B en gedeelte Apollo C, dit werd gecontroleerd.

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

- de kostenlijst van deze facturen en creditnota's werden gecontroleerd, evt. aanpassingen doorgevoerd en dan ook opgevolgd.
- daarnaast werd ook de lijst met voorschotbetalingen van de eigenaars nagekeken en onze opmerkingen doorgegeven, met verzoek aan Housing voor de gepaste actie.
- hetzelfde gebeurde met de lijst v/d. Leveranciers: aanrekeningen en betalingen
- maandelijks werd de stand v/d bankrekeningen + gedane betalingen doorgegeven aan de RVB
- van elke controle werd een verslag doorgestuurd a/d RVB en Housing

Daarnaast onze dank aan dhr. Nico Schmitt voor de correcte en aangename samenwerking.

De rekening commissarissen:

Rosanne Renoey

Eric Antonissen

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Voor: **100,00%** (6088)
 - o Tegen: **0,00%** (0)
 - o Onthouding: (0)
 - o Blanco: (0)
- **3.0: Beslissing werkkapitaal**

Werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 210.830,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 53.000,00 euro per kwartaal, te betalen vanaf 01/06/2024 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 45.014,92 euro per kwartaal)

Alle betalingen naar de VME Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE14 0015 2433 4283.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
 - Tegen: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **4.0: Beslissing permanent werkkapitaal**

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen. Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,...

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 45000,00 euro.

De syndicus vindt dit voldoende als permanent werkkapitaal en vindt het niet nodig hiervoor extra gelden op te vragen.

In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
 - Tegen: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **5.0: Reservekapitaal**

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar **126.665,28 euro**.

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om **22.500,00 euro per jaar** als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren samen met de kwartaalbijdragen

Alle betalingen naar de VME Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **6.0: Kwijting raad van mede-eigendom**

Verslag Raad van Mede-eigendom over 2023:

Er zijn vorig boekjaar nog wat aanpassingsproblemen geweest in onze relatie met onze syndicus, en sinds het najaar werd ons dan een andere ervaren zaakwaarnemer toegewezen (mevrouw Caroline Milants). De heer Nico Schmitt blijft onze financiën beheren en dit loopt goed. We menen dat de samenwerking met Housing nu correct verloopt en we verder met deze syndicus kunnen samenwerken.

Dit houdt in dat we een nieuw contract ondertekenen voor 1 jaar (met enkele wederzijdse toegevingen) en dat we instemmen met het product Dobby tegen betaling.

De totale vergoeding syndicus in het voorgelegd budget is incl. de kosten Dobby.

Vorig boekjaar had de RVM regelmatig problemen met een aantal (nieuwe) mede-eigenaars: belangrijke wanbetalingen, ongepaste communicatie met syndicus en leveranciers, en niet aanvaardbare handelingen in de gemene delen van een VME. We zouden het op prijs stellen dat we ons in de toekomst met nuttigere zaken kunnen bezig houden.

Aangezien een aantal nieuwe eigenaars een nieuw huis- en busnummer opgelegd kregen van de gemeentelijke diensten bij verhuis, en hier juridisch niet veel aan te doen bleek, werd beslist de nieuwe adres nummering aan te brengen en de bewoners te informeren over de nodige aanpassingen.

De grote investeringswerken beslist tijdens de vorige AV en gefinancierd door ons reservefonds worden verder uitgewerkt:

- de renovatie binnenbekleding liften is aan de gang, en aangepaste offertes voor schilderen liftdeuren zijn opgevraagd;
 - lek oost-hoek gebouw: de lekopsporing is gebeurd, offertes voor herstelling zijn opgevraagd aan verschillende firma's, en we wachten op akkoord van de AV van onze buur Apollo
- Uitbreiding (parking) daar zij 50% van deze herstelling voor hun rekening dienen te nemen. Uit het lekopsporingrapport blijkt immers dat de lek zich op de grens van beide VME's situeert.

Inmiddels dienden vorig boekjaar een aantal niet geplande herstellingen uitgevoerd te worden die het budget van dat jaar negatief beïnvloedden:

- vervangen extractoren (ventilatie) moot C/D (was reeds gemeld in AV 2022 maar facturatie kwam in boekjaar 2023);
- vervangen ledlampen trapzalen (versleten);
- voorlopige herstelling rookdeuren dak;
- herstellingen keldervloeren;
- herstelling aan balustrade terrassen.

Ook voor dit boekjaar staan een aantal technische herstellingen gepland:

- vervangen deel van noodverlichting en rookmelders trapzaal (versleten);
- herstelling rookdeuren dak.

Tevens zijn dit jaar sommige werkingskosten hoger dan voorheen.

Zo blijft onze elektriciteit duur ondanks gedaalde marktprijzen, derhalve hebben we de syndicus verzocht prijzen te vragen aan andere leveranciers.

Kosten onderhoud tuin waren status quo, maar het vierde kwartaal van 2022 werd te laat gefactureerd en kwam in het boekjaar 2023 terecht.

Op 19 februari van dit jaar werd onze aanspraak (samen met Apollo A) op het grasveld tussen beide gebouwen in Hof van Beroep gepleit. Het vonnis wordt verwacht rond 19 maart.

Indien positief worden Apollo A en B samen eigenaar van dit perceel en veranderd niets aan de tuinen van het Apollo park.

Indien negatief zal de curator dit perceel verkopen. Het is onduidelijk wat een potentiële koper met deze grond mag doen, maar wij zullen alleszins een toegang (erfdienstbaarheid) moeten verlenen.

Daarom wordt aan de AV voorgesteld een bedrag te bepalen dat mag aangewend worden om in dat geval dit perceel te kopen van de curator. Dit bedrag kan eventueel uit het reservefonds genomen worden. Apollo A zal in haar AV hetzelfde voorstellen.

Proximus heeft een nieuwe fiber bekabeling in ons gebouw aangelgd, tot aan elk appartement. Het staat de bewoners vrij op eigen initiatief een nieuwe aansluiting te vragen aan deze provider.

Voor de klanten van Telenet verandert niets.

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7.0: Kwijting commissaris van de rekeningen**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Mevr. Penoe en de heer Antonissen voor de werkzaamheden van het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8.0: Kwijting syndicus**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom**

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

Mevrouw Eugène
De heer Breugelmans
De heer Loral

.....

worden verkozen als leden van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen**

Mevr. Penoe en de heer Antonissen wordt verkozen als commissarissen van de rekeningen.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **11.0: Beslissing mandaat syndicus**

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 31/05/2025

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij,

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De algemene vergadering beslist om Housing aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan na overleg en akkoord van de RVM, die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
 - Tegen: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **12.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien**

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12°B.W.

- Verzekeringen: AG Insurance Makelaar: Groep Denkens
- Schoonmaak: mevrouw De Weedt
- Meteropname water: Caloribel
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: ORA
- Keuring lift: KONHEF
- Nazicht afvoeren / riolering: Bondec
- Ruimingen: Somers Gunter
- Onderhoud tuin: Kim Onghena
- Automatische deuren: Tormax
- Pompsysteem: Edo Pumps
- Ophalen Papier: Papier Michel
- Ventilatie: Radeco
- Water: Waterlink

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en

desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
 - Tegen: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **13.0: Kennisgeving verplichte keuringen**

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering;

Liftkeuring: elke 6 maanden KONHEF

Risicoanalyse lift : 15 jaar

EPC attest gemene delen : aanpassingen gebeuren / opdracht werd gegeven per mail

Asbest attest : TE DOEN voor 01/05/2025

Elektriciteit gemene delen : elke 5 jaar: opgevraagd electro sprint

Brandbeveiliging gebouw : jaarlijks

Acties te ondernemen in huidig boekjaar;

ASBEST ATTEST GD: de VME geeft mandaat aan de RVM om hierin beslissingen te nemen voor de uitvoering

ELEKTRICITEIT GD: de VME geeft mandaat aan de RVM om hierin beslissingen te nemen voor de uitvoering

- **14.0: Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen**

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden.

Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2025

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

De laatste keuring van de elektrische installatie dateert van 20/12/2018 Dit impliceert dat een keuring wel aan de orde is.

De syndicus vraagt het mandaat om in samenspraak en na akkoord van de RVM, het akkoord te geven voor keuringen en eventuele voorafgaandelijke werken om de installatie conform het AREI te zetten.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **15.0: Toelichting en beslissing opmaak asbestattest**

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2027 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

Om die reden vragen we de VME een mandaat voor de RVM om ten gepaste tijde een keuze te maken uit de verschillende offertes die door de syndicus worden voorgelegd en deze te laten uitvoeren.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **16.0: Groepsaankoop brandbussers**

Er werd gevraagd prijs te vragen voor het bestellen van privatieve blustoestellen voor in de appartementen.

Gezien het belang van de hanteerbaarheid koos de syndicus voor een kleiner toestel in verschillende uitvoeringen.

De offerte werd samen met de uitnodiging van het agenda bezorgd.

Eigenaars kunnen deze via de syndicus aankopen en zullen dan op hun individuele rekening 2023 - 2024 de kosten hiervoor aangerekend vinden.

Voor 20/04/24 dienen alle eigenaars hun voorkeur aan de heer Breugelmans (RVM) appartement 8C door te geven die dit doorgeeft aan de syndicus voor bestelling.

- **17.0: Herstelling lek ondergrond hoek parking uitberiding: herziening budget**

Zoals in voorgaande vergadering reeds werd besproken zal het lek op de hoek met parking uitbreiding worden aangepakt. Hiervoor werd een bedrag van 5.000,00€ gebudgeteerd.

Gezien de omvang van de werken en in overleg met de RVM vragen we het voorziende budget op te trekken met 2.500,00€. Dus aandeel van VME Apollo B in deze herstelling voor een maximum van 7.5K.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **18.0: Plaatsen airco's**

Het plaatsen van een airco installatie met buitenunit in een VME dient aan bepaalde voorwaarden te voldoen; we sommen ze graag even voor u op:

- Uitvoering door erkend plaatser volgens de regel van de kunst
- Plaatsing van buiten unit op de vloering van terras op de verharde ondergrond (nooit aan de gevel of plafond van bovengelegen terras) zo dicht als mogelijk tegen de gevel en voor VME APOLLO B dwars geplaatst (dit is: evenwijdig met gevel) om geen obstakel te vormen op de brandweg.

- Doorvoer recht achter de unit
- Geen leidingen plaatsen op de buitengevel
- Geluid buitenunit maximum 40decibel op de perceelgrens (fluister stil)
- Doorvoeren dienen vakkundig en volgens de regels van de kunst te gebeuren en na verwijdering ook in oorspronkelijke staat terug hersteld te worden (tip!: bewaar de uitboring door klokboor om achteraf te herstellen)
- Schade aan gemene delen door plaatsing dient op kosten van de eigenaar van de airco unit te gebeuren
- Eventuele noodzaak aan vergunning door stad of gemeente dient na- en aangevraagd te worden door de eigenaar die tot plaatsing wenst over te gaan.
 - Er dient een technisch dossier aangelegd te worden door de techniek-er en bezorgd te worden aan de syndicus zodat deze dit in het PID kan opnemen.

• **19.0: Jaarlijkse investering tuin**

Er wordt een budget van 4700,00€ voorzien voor investeringen in de tuin.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6088)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **20.0: Aankoop perceel grond tussen Apollo A & B**

Stavaza juridisch dossier wordt door de heer Loral uit de doeken gedaan. De VME besluit om wanneer het vonnis in het nadeel van VME Apollo B spreekt om de aankoop van dit perceel grond samen met de eigenaars van Apollo A.

Op 19/03 werd uitspraak gedaan in beroep waarbij akkoord voor verkoop verkoop werd gegeven door de rechtbank.

Om die reden wordt voorgesteld dit stuk grond met VME Apollo B en Apollo A aan te kopen.

De VME kan akkoord gaan om voor een totaal bedrag van 38.000,00€ aan te kopen voor het aandeel van VME Apollo B.

Verdeelsleutel: Basisakte (10.000 kwo) -

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Voor: **89,36%** (5440)
- Tegen: **10,64%** (648): Breugelmans-De Bie : 118, Clauwaert René : 130, Dubois -Bricout : 130, Van Ackere Solange : 130, Van der Cruyssen MJ : 140
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **21.0: Algemene berichtgeving**

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- *Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)*

- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij 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 ganse 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.

Ø De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

Ø De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- Liftwerken: Stavaza wordt uitgezet door dhr. Loral
Aansluitend worden de schilderwerken uitgevoerd
- Nota! herstellingen of vervanging van afsluitkraan water van de appartementen is een privaat kost en zal op de afrekening worden doorgerekend.
- fietsenopruiming: de fietsen die niet in gebruik zijn moeten in de privaat kelderberging gezet worden, zoniet zullen ze aan een goed doel gegeven worden.
- Opgelet! onbekenden die aanbellen NIET binnenlaten in het gebouw
- Opgelet! eigenaars hebben een verbod op contact nemen met leveranciers van de mede-eigendom
- Het is ten strengste verboden om de gemeenschappelijke delen (trapzaal, berging en schachtruimte) te gebruiken als stockageruimte.
- de vraag werd gesteld door de heer Portael om 2 verkiezingsborden te mogen plaatsen in de voortuin van de VME: na overleg met de RVM blijkt dat in het verleden deze verzoeken steeds werden afgeketst. Dit omwille van de neutraliteit van de VME die eigendom is van alle eigenaars, ook die met een andere politieke overtuiging.

Details

- **Aanwezig:** Adriaensen Gerrit (vertegenwoordigd door Smolders-De Weerd (10), Antonissen-Ceuppens (130), Bossyns Nicole (118), Breugelmans-De Bie (118),

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Cambien (vertegenwoordigd door Fisalis bvba) (142), Chaffart (130), Clauwaert René (vertegenwoordigd door Breugelmans-De Bie) (130), Clé Lisette (vertegenwoordigd door Loral Philippe) (118), Colebunders Eva (vertegenwoordigd door Loral Philippe) (130), De Smedt - Vernieuwe (vertegenwoordigd door Van Mirlo - Berré) (130), Dubois -Bricout (vertegenwoordigd door Breugelmans-De Bie) (130), E.L.U. nv (130), EUGENE Danielle (140), Fisalis bvba (384), Freyne Viviane - Ooms (vertegenwoordigd door Smolders-De Weerd) (130), GOOSSENS-VAN DEN HEUVEL (140), GREGOOR Eddy (130), Grenné - Van Kerckhoven (142), Groenweghe (130), Hellin (vertegenwoordigd door Van Mirlo - Berré) (162), I.s.a. Surveys (vertegenwoordigd door Groenweghe) (142), Janicki-Dura (140), L' Ecluse Frieda p/a Thibaut Hilde (130), Ligvoet Roger (130), Loral Philippe (130), Lowen-Colebunders (vertegenwoordigd door Loral Philippe) (260), MAES-VERLINDEN (118), Meerschout-Aerts (vertegenwoordigd door MAES-VERLINDEN) (128), Merckx-Parein (vertegenwoordigd door Loral Philippe) (142), Penoe Rosanna (130), Portael-Cielen (130), Sberro Jocelyne (vertegenwoordigd door Van Mirlo - Berré) (130), Severijnen Frieda (vertegenwoordigd door Antonissen-Ceuppens) (130), Smolders-De Weerd (130), Van Ackere Solange (vertegenwoordigd door Breugelmans-De Bie) (130), Van der Cruyssen MJ (140), Van Dingenen C. (vertegenwoordigd door Loral Philippe) (142), Van Es - Baetens (vertegenwoordigd door Penoe Rosanna) (130), Van Mirlo - Berré (130), Van Strydonck D (152), Vercruysse-Hertoghe (260), VERVLIET Ingrid (vertegenwoordigd door EUGENE Danielle) (130), Vervloesem Ronny Ronny (130)

- **Afwezig:** Atzmon-Kupperman pa ATZMON bvba (130), Belazaare Khadija (130), Bette-Van Dender (142), Bird & Bee (152), Bosmans Helga (118), Buscop Hendrik (118), Colebunders-Boeynaems (118), Feiner - Van Der Stighelen (118), Frijters-De Vos (130), Goor-Cox (130), Lauwers N. (118), Ludon bv p/a Batavier (130), Mario's Knipstudio (10), Mast Hilda (130), Meersman-Achtergael (130), OCMW Antwerpen (142), OV Biront Lloyd-Biront Frances (130), Paulussen Erwin (10), Pauwels-Storms Bernadette (130), Provost Magdalena - Van Wichelen (270), Raeman-Debbaut (130), REDIG Lynn (130), Smet-Vanderlinden (130), Van De Wouwer Monique (150), Van der Herten-Kempen (96), Van Ermengem José (130), Van Ree Emmy (130), Van Zand Iris (130), Vandenberghe (130), Vanhellemont Sandra (140), Wouters (130)

Dhr. Loral

Mevr. Milants

Voorzitter AV

Beheerder Gebouw

**Philippe
Loral**

(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Philippe Loral
(Signature)
Datum: 2024.03.20
20:39:17 +01'00'

**Caroline
Milants**

(Signature)

Digitaal ondertekend
door Caroline Milants
(Signature)
Datum: 2024.03.20
20:38:23 +01'00'

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

ALGEMENE VERGADERING 3518 - Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B (rp) te 2600 Berchem (Antwerpen)

ondernemingsnummer 0850.518.467

**d.d. 25 APRIL 2023 OM 18:30 in Centrum Oosterveld, Groenenborgerlaan 216
te 2610 Wilrijk (Antwerpen)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 39 van de 73 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 5.732 van de 10.000 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 3518 - Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B (rp).

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- Dhr. Loral aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Housing aan als secretaris van de algemene vergadering.

De vergadering ontvangt stemformulieren die na de vergadering aan de syndicus worden overgemaakt.

Stemden voor met 5.732 / 5.732 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.732 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.732:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Toelichting commissaris van de rekeningen i.v.m. het vervullen van opdracht en advies aan de AV i.v.m. goedkeuring afrekening (geen stemming vereist)

Het college van commissarissen, mevrouw Penoe en de heer Anthonissen, geven toelichting over de financiële rekeningen en haar controle-opdracht.

Het college adviseert de vergadering de rekeningen van het afgelopen boekjaar goed te keuren.

Verslag Rekening Commissarissen over 2022:

Zoals gebruikelijk hebben wij ook dit jaar periodisch onze controles gedaan wat de boekhoudkundige verrichtingen door

Housing mbt tot ons gebouw betreft :

Zo werden alle facturen gecontroleerd en daarbij nagegaan of de kosten ten laste van het gebouw waren dan wel privaat dienden te worden aangerekend. Vragen hierbij werden doorgegeven a/d RvM en Housing en de resultaten werden dan ook opgevolgd.

Ook de kostenlijsten met betrekking tot de boekingen van deze facturen en evt. creditnota's werden gecontroleerd, opmerkingen doorgegeven en opgevolgd.

Daarnaast werd ook de lijst met betalingen v/d voorschotfacturen van eigenaars nagekeken en opmerkingen doorgegeven, met verzoek de nodige acties te ondernemen bij achterstallige betalingen.

Ook de lijst van onze leveranciers met aanrekeningen en betalingen werd nagezien.

Maandelijks werd de stand v/d bankrekeningen doorgegeven a/d RvM.

Van elke controle werd een verslag gestuurd a/d RvM en Housing.

Toch willen wij nog aangeven dat we in de loop van het voorbije jaar problemen hebben gehad met ons nazicht omwille van het feit dat Housing (op aangeven van overnemer Gerantis) het boekhoudsysteem heeft aangepast waardoor kosten onder andere rubrieken werden geboekt, namen van enkele leveranciers gewijzigd werden etc... wat dus heel wat bijkomend opzoekwerk heeft veroorzaakt. Wij willen hierbij wel benadrukken dat dit niet de schuld is van onze rekeningbeheerder bij Housing, de heer Nico Schmitt. Onze samenwerking met hem is altijd heel correct verlopen, maar hij dient nu eenmaal te werken met de methode die hem wordt opgelegd.

3 Décharge aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan het college van commissarissen, Mevr. Penoev en de heer Anthonissen voor hun werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

De stem van de leden van het college werden op onthouding geplaatst daar zij zelf niet mogen meestemmen over eigen décharge. (art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 5.472 / 5.472 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.472 stemmen.

Hebben zich onthouden met 260 / 5.732:

Penoev Rosanna (P52 - kwot . 0, APP 06B + K 06B - kwot . 130,), Antonissen-Ceuppens (APP 06A + K 06A - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

4 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 30/11/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 30/11/2022 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 30/11/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/12/2021 tot 30/11/2022 bedragen 162.465,12 €. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B (rp) zijnde: BE14 0015 2433 4283.

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 dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt: Nihil

Stemden voor met 5.732 / 5.732 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.732 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.732:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 30/11/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 30/11/2022 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans d.d. 30/11/2022 bedraagt: 183.399,48 €.

Stemden voor met 5.732 / 5.732 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.732 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.732:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

6 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de syndicus voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratief en technisch beheer.

Stemden voor met 4.136 / 5.322 stemmen.

Stemden tegen met 1.186 / 5.322 stemmen.

Janicki-Dura (P55 - kwot. 0, B01 - kwot. 10, APP 05B + K 05B - kwot. 130,), Pauwels-Storms Bernadette (APP 05A + K 05A - kwot. 130, P41 - kwot. 0,), Vercruyssen-Hertoghe (P47 - kwot. 0, P48 - kwot. 0, APP 05F + K 05F - kwot. 130, APP 05E + K 05E - kwot. 130,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot. 130, P20 - kwot. 0,), Cambien (APP 08F + K 08F - kwot. 142, P27 - kwot. 0,), Fisalis bvba (G.V. B - kwot. 41, G.V. E - kwot. 93, G.V. A - kwot. 201, P38 - kwot. 0, G.V. C - kwot. 49,)

Hebben zich onthouden met 410 / 5.732:

Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot. 130, B12 - kwot. 10, B13 - kwot. 10,), Grené - Van Kerckhoven (APP 08D + K 08D - kwot. 142, P31 - kwot. 0,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot. 118,)

Beslissing goedgekeurd met 78% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

7 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

De volgende partijen worden voorgedragen als college van commissarissen : Mevrouw Penoe en Dhr Anthonissen.

Bij een herbenoeming van de commissaris(sen) zal de stem van commissarissen van de rekeningen op
onthouding geplaatst worden daar zij zelf niet mogen meestemmen over eigen herbenoeming. (Art. 3.87, §9 Burgerlijk
Wetboek)

Stemden voor met 5.472 / 5.472 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.472 stemmen.

Hebben zich onthouden met 260 / 5.732:

Penoe Rosanna (P52 - kwot. 0, APP 06B + K 06B - kwot. 130,), Antonissen-Ceuppens (APP 06A + K 06A - kwot. 130,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 Beslissing tot het invoeren van de nieuwe software met mobiele applicatie "Dobby" (meerderheid: 50% + 1)

Dobby is een digitale assistent waarmee je een mede-eigendom kan beheren. Je kan het Dobby-platform gebruiken via een mobiele app en via het internet. Deze is toegankelijk zowel voor de mede-eigenaars als voor Syndicus.

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:

Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®

Overzicht van de agenda direct via de app en het web

Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen

Inzicht op resultaten per stempunt

Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschuiven voor het ondertekenen

De notulen zijn direct beschikbaar

Daarnaast is het via deze software ook mogelijk om digitaal aan te sluiten bij de vergadering, zonder ter plaatste te moeten komen ("Hybride vergaderen"). Bovendien zorgt deze software ervoor dat er vlot meldingen kunnen worden gemaakt aan de syndicus, communicatie transparant is, documenten kunnen worden geraadpleegd en gegevens beschermd blijven conform GDPR wetgeving.

Belangrijk hierbij, de GDPR-regelgeving dient niet lichtzinnig te worden bekeken. Dit blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien: naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door Housing op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf datum waardoor we genoodzaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap per direct te doen. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen € 65,33 op maandbasis voor de VME in totaliteit.

De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om te stemmen over de invoering van de Dobby-applicatie, volgens de

hierboven aangehaalde voorwaarden en aldus de nodige stappen te zetten voor de beveiliging van de privacygegevens.

De vergadering verzoekt de syndicus om de oudere verslagen op 'Dobby' te zetten teneinde de applicatie dit boekjaar uit te testen. Tevens verzoekt zij de syndicus om de Dobby dienst voor de periode 2022-2023 kosteloos te leveren aan de VME.

Bij niet goedkeuring:

Aangezien de algemene vergadering op het voorstel voor de beveiliging van de privacygevoelige data, niet wenst in te gaan, wijst de syndicus nogmaals op de mogelijke risico's en boetes die dit met zich meebrengt.

De syndicus brengt de algemene vergadering op de hoogte van het feit dat het mandaat om deze redenen niet zal worden verder gezet.

Stemden voor met 3.512 / 4.558 stemmen.

Stemden tegen met 1.046 / 4.558 stemmen.

Penoez Rosanna (P52 - kwot . 0, APP 05B + K 05B - kwot . 130,), Bossyns Nicole (APP 10E + K 10E - kwot . 118,), Severijnen Frieda (P35 - kwot . 0, APP 03A + K 03A - kwot . 130,), Pauwels-Storms Bernadette (APP 05A + K 05A - kwot . 130, P41 - kwot . 0,), Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot . 130, B12 - kwot . 10, B13 - kwot . 10,), Vercruyse-Hertoghe (P47 - kwot . 0, P48 - kwot . 0, APP 05F + K 05F - kwot . 130, APP 05E + K 05E - kwot . 130,), Meerschout-Aerts (APP 08E + K 08E - kwot . 118, B06 - kwot . 10,)

Hebben zich onthouden met 1.174 / 5.732:

Antonissen-Ceuppens (APP 06A + K 06A - kwot . 130,), Van Strydonck D (APP 05D + K 05D - kwot . 142, B11 - kwot . 10,), Grenné - Van Kerckhoven (APP 08D + K 08D - kwot . 142, P31 - kwot . 0,), Lauwers N. (APP 02E + K 02E - kwot . 118, P54 - kwot . 0,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot . 118,), Fisalis bvba (G.V. B - kwot . 41, G.V. E - kwot . 93, G.V. A - kwot . 201, P38 - kwot . 0, G.V. C - kwot . 49,), Sberro Jocelyne (APP 12C + K 12C - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd met 77% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

9 Relatie syndicus en keuze verzekeringsmakelaar (geen stemming vereist)

De syndicus meldt dat een deel van de portefeuille van makelaar Denkens is overgenomen door Porthos verzekeringen, dewelke mee uitmaakt van Gerantis. Ondertussen werd Porthos verzekeringen verkocht aan Concordia, die momenteel het beheer van de verzekeringspolis bewaren.

De vergadering verzoekt de syndicus op de polis terug naar makelaar Denkens te mandateren.

10 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De afgevaardigde van Housing meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe en beantwoordt de vragen / opmerkingen van de mede-eigenaars.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van één jaar.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing. De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing. Er wordt ^{ook} ~~gemeld~~ welke taken aan wie zullen worden overgeleverd.

De algemene vergadering beslist om Housing aan te stellen ~~conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst en~~ op basis van het bestaande contract, dit voor een periode van één jaar.

De voorzitter van de algemene vergadering zal het nieuwe contract in voorlezing ontvangen en dit voorleggen aan de volgende vergadering.

Stemden ^{algemeen} voor met 4.124 / 4.644 stemmen.

Stemden tegen met 520 / 4.644 stemmen.

Pauwels-Storms Bernadette (APP 05A + K 05A - kwot . 130, P41 - kwot . 0,), Vercruyse-Hertoghe (P47 - kwot . 0, P48 - kwot . 0, APP 05F + K 05F - kwot . 130, APP 05E + K 05E - kwot . 130,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot . 130, P20 - kwot . 0,)

Hebben zich onthouden met 1.088 / 5.732:

Janicki-Dura (P56 - kwot . 0, B01 - kwot . 10, APP 05B + K 05B - kwot . 130,), Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot . 130, B12 - kwot . 10, B13 - kwot . 10,), Van Es - Baetens (APP 03B + K 03B - kwot . 130, P16 - kwot . 0,), Grenné - Van Kerckhoven (APP 08D + K 08D - kwot . 142, P31 - kwot . 0,), Cambien (APP 08F + K 08F - kwot . 142, P27 - kwot . 0,), Fisalis bvba (G.V. B - kwot . 41, G.V. E - kwot . 93, G.V. A - kwot . 201, P38 - kwot . 0, G.V. C - kwot . 49,)

Beslissing goedgekeurd met 89% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

11 Raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

De syndicus informeert de AV erover dat:

- de RVM binnen zijn mandaat een eindbeslissing neemt met volstrekte meerderheid (helft + 1) waarbij elk lid van de RVM 1 stem draagt. Bij een gelijkheid van stemmen tellen de kwotiteiten die de respectievelijke leden persoonlijk vertegenwoordigen.

Het contact gebeurt via de syndicus die vervolgens de RVM raadpleegt.

11,10 Bespreking omstandig jaarverslag raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

Art. 3.90, §4 Burgerlijk Wetboek : (...) *Tijdens de Algemene Vergadering bezorgt de Raad van Mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.*

De voorzitter van de Raad van Mede-eigendom, Dhr Loral, licht de werking van afgelopen jaar toe middels verslaggeving.

Verslag Raad van Mede-eigendom over 2022:

Het vorig boekjaar werd gekenmerkt door werkingsproblemen met onze syndicus Housing, o.m. door een gebrek aan ervaren medewerkers, veelvuldige vervangingen van relatiebeheerders, onbereikbaarheid, onbetaalde facturen leveranciers en overnameproblemen door de groep Gerantis. Daardoor heeft de RVM een groot deel van het werk van de syndicus op zich moeten nemen. Dit is niet voor herhaling vatbaar, en de RVM heeft ook terugbetaling van de beheerskosten van Housing voor Q3, 2022 geëist.

In het najaar heeft Gerantis ons een nieuwe ervaren relatiebeheerder toegewezen en beloofd dat de service opnieuw optimaal zou worden. Inmiddels hebben we reeds rondgekeken naar mogelijkheden met andere syndici, maar we hebben wel beslist om eerst dit boekjaar de nieuwe medewerkers van Housing een kans te geven.

Tijdens dit boekjaar zal de RVM ook de door Gerantis/Housing voorgestelde Dobby-communicatie-tool uittesten (zonder betaling fee), waarna volgende AV beslist zal worden of dit ingevoerd wordt.

Er wordt ook voorgesteld om onze verzekeringspollissen terug bij onze huismakelaar Groep Denkens onder te brengen (waren door Gerantis naar andere makelaar overgeheveld).

Door het veel werk ingevolge voorgaande werd beslist een aantal niet dringende werken uit te stellen tot dit boekjaar: renovatie liftbekleding en schilderen liftdeuren, groepsaankoop brandblussers.

Bovendien was de prijs voor de renovatie liftbekleding fel gestegen waardoor her-budgettering noodzakelijk is.

Dringende werken werden wel uitgevoerd: herstelling lek tuin en heraanleg (samen met Apollo C), verwijdering bamboe achteraan tuin, snoeien bomen voortuin (nodig voor verhuizingen), laten verplaatsen glascontainers voor gebouw (toegang voor verhuizingen), renovatie afvoerschouwen ventilatie op dak (lek), vervanging motoren ventilatie moot C/D (kosten ten laste van dit boekjaar), herstelling aan parlofooninstallatie, herstelling vloer kelder.

Wegens de inflatie (hogere kosten arbeid, verzekering, nutsvoorzieningen, enz.) is de werkingskost van het gebouw onvermijdelijk ook gestegen met ca. 10%.

Vorig jaar werd een studie EPC gemene delen uitgevoerd door een firma geïntroduceerd door Housing. Deze studie voldoet niet en dient aangepast te worden (ons gebouw scoort veel beter dan uit de studie blijkt). Housing zal dit voor ons afdwingen.

Ter info: de eigenaar van de kantoren gelijkvloers & parkings heeft beslist deze niet te verkopen, maar te renoveren en dan opnieuw te verhuren.

11,20 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 5.732 / 5.732 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.732 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.732:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11,50 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Dhr Loral

De stem van het kandidaat lid, die vorig jaar reeds lid waren van de RVM, werd op onthouding geplaatst.

Stemden voor met 5.212 / 5.212 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.212 stemmen.

Hebben zich onthouden met 520 / 5.732:

Loral Philippe (P05 - kwot . 0, APP 11F + K 11F - kwot . 130,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot . 130, P20 - kwot . 0,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot . 130,), Sberro Jocelyne (APP 12C + K 12C - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11,60 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Dhr Breugelmans

De stem van het kandidaat lid, die vorig jaar reeds lid waren van de RVM, werd op onthouding geplaatst.

Stemden voor met 5.224 / 5.224 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.224 stemmen.

Hebben zich onthouden met 508 / 5.732:

Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot . 130, P20 - kwot . 0,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot . 130,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot . 118,), Sberro Jocelyne (APP 12C + K 12C - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11,70 Beslissing kandidatuur ME 3 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: mevr. Eugene

De stem van het kandidaat lid, die vorig jaar reeds lid waren van de RVM, werd op onthouding geplaatst.

Stemden voor met 5.202 / 5.202 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.202 stemmen.

Hebben zich onthouden met 530 / 5.732:

Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot . 130, P20 - kwot . 0,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot . 130,), EUGENE Danielle (B03 - kwot . 10, APP 11B + K 11B - kwot . 130,), Sberro Jocelyne (APP 12C + K 12C - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

12 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad van mede-eigendom : toekenning bedrag verbetering / verfraaiingswerken (meerderheid: 2/3)

De algemene vergadering beslist om te stemmen over een mandaat voor de raad van mede-eigendom om te beslissen over werken / verbeteringswerken / verfraaiingen tot een **maximaal bedrag van € 6.500** exclusief BTW op jaarbasis. Dit werd reeds eerder beslist in de vergadering van 2014.

De financiering zal geschieden vanuit het reguliere werkkapitaal of, indien het begrote werkkapitaal niet toereikend blijkt tot de volgende algemene vergadering, middels een extra opvraging op datum van de beslissing van de raad van mede-eigendom volgens de verdeelsleutels zoals beschreven in de basisakte of een andersluidende beslissing van een algemene vergadering.

De syndicus verwacht dus een verslag (of opdracht) van de raad van mede-eigendom voorzien van een vaste datum waarop deze beslissing werd genomen.

Stemden voor met 5.732 / 5.732 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.732 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.732:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

13 Verbintenis leveranciers geen uitbetaling commissies (geen stemming vereist)

Dit punt werd aangebracht door de voorzitter van het gebouw, dewelke aan de vergadering toelicht.

14 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij AG insurance, via makelaar Porthos (Concordia)
- Verzekeringen : ba gebouw : Allianz
- Nazicht branddeuren : SV Electro
- Sociaal sekretariaat : Acerta
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Ora Liften
- Telefoon lift: via Proximus
- Keuring lift: Konhef
- Automatische deuren : Tormax
- Pompsysteem : Edo Pumps
- Nazicht afvoeren / riolering: Aerts en Verstraeten ('t Ruimerke)
- Bestrijding ongedierte : Rentokil
- Onderhoud tuin: Kim Onghena.
- Ophalen huisvuil : Stad Antwerpen
- Ophalen papier : Papier Michel
- Ventilatie : Radeco
- Water : Waterlink

De brandverzekering wordt terug overgezet naar makelaar Denkens.

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De toelating dient verleend te worden door : RVM

Stemden voor met 4.686 / 4.686 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.686 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.046 / 5.732:

Penoev Rosanna (P52 - kwot . 0, APP 06B + K 06B - kwot . 130,), Antonissen-Ceuppens (APP 06A + K 06A - kwot . 130,), Van Es - Baetens (APP 08B + K 08B - kwot . 130, P16 - kwot . 0,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot . 130, P20 - kwot . 0,), Cambien (APP 08F + K 08F - kwot . 142, P27 - kwot . 0,), Fialis bvba (G.V. B - kwot . 41, G.V. E - kwot . 93, G.V. A - kwot . 201, P38 - kwot . 0, G.V. C - kwot . 49,)

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

14,20 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad en/of de commissaris van de rekening en/of een werkgroep (meerderheid: 2/3)

~~De voorzitter meldt dat dit punt niet van toepassing is voor de VME~~

Stemden voor met 810 / 1.092 stemmen.

Stemden tegen met 282 / 1.092 stemmen.

Bird & Bee (APP 02F + K 02F - kwot . 142, B14 - kwot . 10,), Chaffart (P17 - kwot . 0, APP 07B + K 07B - kwot . 130,)

Hebben zich onthouden met 4.640 / 5.732:

Hellin (B15 - kwot . 10, APP 12F + K 12F - kwot . 142, B16 - kwot . 10,), L' Ecluse Frieda p/a Thibaut Hilde (APP 09A + K 09A - kwot . 130,), Janicki-Dura (P56 - kwot . 0, B01 - kwot . 10, APP 05B + K 05B - kwot . 130,), Bossyns Nicole (APP 10E + K 10E - kwot . 118,), Pauwels-Storms Bernadette (APP 05A + K 05A - kwot . 130, P41 - kwot . 0,), Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot . 130, B12 - kwot . 10, B13 - kwot . 10,), Merckx-Parein (P51 - kwot . 0, APP 10F + K 10F - kwot . 142,), Loral Philippe (P05 - kwot . 0, APP 11F + K 11F - kwot . 130,), Antonissen-Ceuppens (APP 05A + K 05A - kwot . 130,), Van Es - Baetens (APP 03B + K 03B - kwot . 130, P16 - kwot . 0,), I.s.a. Surveys (APP 04B + K 04B - kwot . 142,), Colebunders Eva (APP 09B + K 09B - kwot . 130, P15 - kwot . 0,), Lowen- Colebunders (APP 08A + K 08A - kwot . 130, P34 - kwot . 0, APP 08B + K 08B - kwot . 130,), E.L.U. nv (P42 - kwot . 0, APP 09C + K 09C - kwot . 130,), Van Dingenen C. (APP 06F + K 06F - kwot . 142, P24 - kwot . 0,), Grenné - Van Kerckhoven (APP 08D + K 08D - kwot . 142, P31 - kwot . 0,), Verduyts-Hertoghe (P47 - kwot . 0, P48 - kwot . 0, APP 05F + K 05F - kwot . 130, APP 05E + K 05E - kwot . 130,), Smolders-De Weerd (P22 - kwot . 0, APP 07E + K 07E - kwot . 130,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot . 130, P20 - kwot . 0,), De Smedt - Vernieuwe (APP 10D + K 10D - kwot . 130,), Clauwaert (APP 02C + K 02C - kwot . 130, P28 - kwot . 0,), Lauwers N. (APP 02E + K 02E - kwot . 118, P54 - kwot . 0,), Cambien (APP 08F + K 08F - kwot . 142, P27 - kwot . 0,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot . 130,), VERVLIEET Ingrid (APP 11A + K 11A - kwot . 130,), EUGENE Danielle (B03 - kwot . 10, APP 11B + K 11B - kwot . 130,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot . 118,), Groenweghe (APP 09D + K 09D - kwot . 130, P43 - kwot . 0,), Fialis bvba (G.V. B - kwot . 41, G.V. E - kwot . 93, G.V. A - kwot . 201, P38 - kwot . 0, G.V. C - kwot . 49,), Vervloesem Ronny Ronny (APP 03D + K 03D - kwot . 130, P26 - kwot . 0,), Sberro Jocelyne (APP 12C + K 12C - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd met 74% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

15 Beslissing heropmaak EPC (EnergiePrestatieCertificaat) gemeenschappelijke delen (meerderheid: 50% + 1)

De voorzitter meldt dat er voor het gebouw reeds een EPC attest is, maar dit dient nog aangepast te worden. De syndicus zal de opmaker van het attest hierover contacteren.

Stemden voor met 5.592 / 5.592 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.592 stemmen.

Hebben zich onthouden met 140 / 5.732:

Janicki-Dura (P56 - kwot . 0, B01 - kwot . 10, APP 05B + K 05B - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

16 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. Aanpassing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, permanent werkkapitaal, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een werkingskost van € 158.050

Ø Permanentwerkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME € 45.000.

Om comfortabel te kunnen werken en/ of snel te kunnen reageren op noodsituaties (bv. blokkering van een lift / poort ,...), is er 30% van de werkingskosten in de VME nodig als buffer, zijnde het permanent werkkapitaal.

Er is nipt voldoende permanent werkingskapitaal aanwezig.

Daarom stelt de syndicus voor om het permanent werkkapitaal op te trekken naar een totaalbedrag van € 50.000 Er dient aldus éénmalig € 5.000 bijgestort te worden volgens de aandelen .

Bij goedkeuring zal de betaalluitnodiging voor het bij te storten permanent werkkapitaal opgevraagd worden, tesamen met de volgende kwartaalrekening.

Dit bedrag dient éénmalig door elke mede-eigenaar betaald te worden en wordt niet jaarlijks afgerekend. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste afrekening op het ogenblik dat de mede-eigenaar de vereniging van mede-eigenaars verlaat (verkoop van de kavel).

De Algemene Vergadering stelt voor om het permanent werkingskapitaal niet te wijzigen.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het periodieke werkkapitaal behouden als volgt € 45.014 per kwartaal te betalen vanaf 01/07/2023 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). De kwartalen 01/01 en 01/04 zijn inmiddels opgevraagd.

De vergadering beslist om de kwartale voorschotten te behouden, zoals hierboven aangegeven.

De voorzitter drukt erop dat elke kwartaalbijdrage dient opgevraagd te worden en een betaling verwacht wordt binnen de 30 dagen.

Alle betalingen naar de VME Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE14 0015 2433 4283.

Stemden voor met 5.212 / 5.342 stemmen.

Stemden tegen met 130 / 5.342 stemmen.

Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot . 130,)

Hebben zich onthouden met 390 / 5.732:

Pauwels-Storms Bernadette (APP 05A + K 05A - kwot . 130, P41 - kwot . 0,), Vercruyssen-Hertoghe (P47 - kwot . 0, P48 - kwot . 0, APP 05F + K 05F - kwot . 130, APP 05E + K 05E - kwot . 130,)

Beslissing goedgekeurd met 98% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

17 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Art. 3.86 :

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

17,10 Beslissing tot het niet aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

Art. 3.86 §3 Burgerlijk Wetboek : De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Voor-stem : u bent akkoord voor het niet aanleggen van een reservekapitaal

Tegen-stem : u bent niet akkoord voor het niet aanleggen van een reservekapitaal

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 258 / 5.732 stemmen.

Stemden tegen met 5.474 / 5.732 stemmen.

Hellin (B15 - kwot . 10, APP 12F + K 12F - kwot . 142, B16 - kwot . 10,), L' Ecluse Frieda p/a Thibaut Hilde (APP 09A + K 09A - kwot . 130,), Penoeey Rosanna (P52 - kwot . 0, APP 06B + K 06B - kwot . 130,), Bossyns Nicole (APP 10E + K 10E - kwot . 118,), Severijnen Frieda (P35 - kwot . 0, APP 03A + K 03A - kwot . 130,), Bird & Bee (APP 02F + K 02F - kwot . 142, B14 - kwot . 10,), Pauwels-Storms Bernadette (APP 05A + K 05A - kwot . 130, P41 - kwot . 0,), Van De Wouwer Monique (APP 01E + K 01E - kwot . 130, B12 - kwot . 10, B13 - kwot . 10,), Merckx-Parein (P51 - kwot . 0, APP 10F + K 10F - kwot . 142,), Loral Philippe (P05 - kwot . 0, APP 11F + K 11F - kwot . 130,), Van Ackere Solange (APP 07C + K 07C - kwot . 130, P12 - kwot . 0, P13 - kwot . 0,), Antonissen-Ceuppens (APP 05A + K 05A - kwot . 130,), Chaffart (P17 - kwot . 0, APP 07B + K 07B - kwot . 130,), Van Es - Baetens (APP 03B + K 03B - kwot . 130, P16 - kwot . 0,), Van Strydonck D (APP 05D + K 05D - kwot . 142, B11 - kwot . 10,), I.s.a. Surveys (APP 04B + K 04B - kwot . 142,), Colebunders Eva (APP 09B + K 09B - kwot . 130, P15 - kwot . 0,), Mahler T (APP 12A + K 12A - kwot . 130, B05 - kwot . 10,), Lowen - Colebunders (APP 08A + K 08A - kwot . 130, P34 - kwot . 0, APP 08B + K 08B - kwot . 130,), E.L.U. nv (P42 - kwot . 0, APP 09C + K 09C - kwot . 130,), Van Dingenen C. (APP 05F + K 05F - kwot . 142, P24 - kwot . 0,), Grenné - Van Kerckhoven (APP 08D + K 08D - kwot . 142, P31 - kwot . 0,), Vercruysse-Hertoghe (P47 - kwot . 0, P48 - kwot . 0, APP 05F + K 05F - kwot . 130, APP 05E + K 05E - kwot . 130,), Smolders-De Weerd (P22 - kwot . 0, APP 07E + K 07E - kwot . 130,), Meerschout-Aerts (APP 08E + K 08E - kwot . 118, B06 - kwot . 10,), Portael-Cielen (APP 11D + K 11D - kwot . 130, P20 - kwot . 0,), De Smedt - Vernieuwe (APP 10D + K 10D - kwot . 130,), Clauwaert (APP 02C + K 02C - kwot . 130, P28 - kwot . 0,), Cambien (APP 08F + K 08F - kwot . 142, P27 - kwot . 0,), Van Mirlo - Berré (APP 12D + K 12D - kwot . 130,), VERVLIIET Ingrid (APP 11A + K 11A - kwot . 130,), EUGENE Danielle (B03 - kwot . 10, APP 11B + K 11B - kwot . 130,), Breugelmans-De Bie (APP 08C + K 08C - kwot . 118,), Groenweghe (APP 09D + K 09D - kwot . 130, P43 - kwot . 0,), Fialis bvba (G.V. B - kwot . 41, G.V. E - kwot . 93, G.V. A - kwot . 201, P38 - kwot . 0, G.V. C - kwot . 49,), Vervloesem Ronny Ronny (APP 03D + K 03D - kwot . 130, P26 - kwot . 0,), Sberro Jocelyne (APP 12C + K 12C - kwot . 130,)

Hebben zich onthouden met 0 / 5.732:

Beslissing afgekeurd met 95,5% van de stemmen (met 4/5 meerderheid)

17,20 Bespreking en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal met een minimum van 5% van de normale werkingskosten - vastleggen bedrag, frequentie en verdeelsleutel voor sparen (meerderheid: 50% + 1)

Huidige situatie van het reservekapitaal in de VME:

Op het einde van het vorig boekjaar bedraagt het reservekapitaal: € 110796,94

Momenteel wordt er wel gespaard in de VME.

Het spaarbedrag bedraagt momenteel € 22.496 op jaarbasis wat voldoet aan het wettelijk minimum van 5%.

De syndicus legt de begroting op lange termijn voor aan de vergadering (afschrijvingstabel).

De vergadering dient zich uit te spreken of zij wenst af te wijken van het wettelijke minimum van 5% voor de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal door een ander (hoger) bedrag te gaan sparen, al dan niet op basis van de afschrijvingstabel.

Onderstaande 2 opties worden besproken en ter goedkeuring voorgelegd. Indien er geen 50% meerderheid zijn akkoord geeft over een alternatief voorstel zal het wettelijk minimum opgevraagd worden.

1) Wettelijk minimum 5% op basis van de jaarbegroting: (reservekapitaal aanleggen niet verplicht gedurende de eerste vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw)

Het wettelijk minimum voor de aangroei van het reservekapitaal per jaar bedraagt 5% van de normale werkingskosten op jaarbasis en dit gebaseerd op de cijfers van het voorgaande boekjaar .

Dit betekent hier concreet 5% op € 158.282 = € 7.914 op jaarbasis

2) Een ander (hoger) bedrag op basis van het budget:

Op basis van het budget wordt een aangroei van het reservekapitaal voorgesteld t.b.v. € 22.496 op jaarbasis, dit verdeeld onder de 4 kwartalen en volgens de 9.840 aandelen.

Na beraadslaging volgt een stemming over 1 van bovenstaande voorstellen. Er volgt een stemming over voorstel 2

Betalingsperiode: wordt elk kwartaal mee opgevraagd dewelke dient gestort te worden op de spaarrekening van de VME met nummer BE02 0342 9889 3640.

Stemden voor met 5.732 / 5.732 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.732 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.732:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**18 Bespreking reeds besliste renovatie liftbekleding (en schilderen liftdeuren) aanpassing gebudgeteerde prijs (geen stemming vereist)**

Inzake de reeds besliste renovatie van de liftbekleding licht de voorzitter een aantal voorstellen toe. Bij middel van een aantal voorbeelden kunnen de eigenaars hun keuze overmaken. Gezien de diversiteit in voorstellen beslist de vergadering de keuze van ontwerp over te laten aan de Raad van Mede-eigendom.

De kosten voor de renovatie van de liftbekleding worden begroot op € 39.000

De schilderwerken aan de liftdeuren worden begroot op : € 10.000.

De verschillende mogelijkheden worden visueel getoond. De eigenaars kiezen bij meerderheid tegen minderheid voor de optie A, zijnde wit + grijs.

19 Bespreking opsporing en herstel lek oost hoek gebouw (parking naast fietskot) (geen stemming vereist)

Dit punt wordt door de voorzitter en de syndicus toegelicht. Hierbij wordt voorgesteld om een onderzoek te laten instellen door een extern opzoekingsbedrijf (DDC), zodat de oorzaak en de eventuele herstellingsmogelijkheden kunnen bekrachtigd en voorgesteld worden.

De kosten worden begroot op : € 5.000

Dit punt wordt binnen de Raad van Medeëigendom verder behandeld.

20 Bespreking jaarlijkse investering in heraanleg tuin (vervangen biels, nieuwe bomen) (geen stemming vereist)

Dit punt wordt verder toegelicht door de voorzitter van de vergadering. Inzake dit punt werden volgende items opgenomen in de begroting :

- investeringswerken tuin (nieuwe bomen en planten + biels) : € 2.500

Dit punt wordt binnen de Raad van Medeëigendom verder behandeld.

21 Mededeling : herbevestiging vroegere beslissing inzake kosten renovatie lamellen plafonds en vloeren. (terrassen is privaat) (geen stemming vereist)

De syndicus verwijst naar een eerdere beslissing binnen de Algemene Vergadering waarin werd beslist dat de kosten voor renovatie van de lamellen aan de plafonds van de terrassen alsook de bevoering van de terrassen als privaat worden aanzien.

22 Mededeling : negotiatie met Apollo C voor gemeenschappelijk onderhoud tuin hoekperceel. (geen stemming vereist)

- met Apollo C wordt een oplossing gezocht om het onderhoud van de tuin (hoekperceel) aan te passen.

23 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:**1. Betalingstermijn**

De periodieke voorschotten (per kwartaal) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van (binnen de 30 dagen) volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 30 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling**2.1 Eerste herinnering**

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.**3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME****3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding**

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

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 ganse 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.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

24 Bespreking van vragen houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht (geen stemming vereist)

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen m.b.t. de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht mee te delen aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft een vraag gekregen met betrekking tot het zoeken van een andere ruimingsfirma. Er werd beslist hier niet op in te gaan. Dit werd ook reeds verworpen in een vorige Algemene Vergadering.

25 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

De syndicus maakt de mede-eigenaars er attent op dat door de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 Goederen, de vertrouwde artikelen 577-3 tot 577-14 (gedwongen mede-eigendom) per 01/09/2021 vervangen worden door de **artikelen 3.84 tot 3.100**. Inhoudelijk wijzigen de artikelen niet.

Een digitale versie van de nieuwe wetsartikelen is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de syndicus. Gelieve te mailen naar het kantoor ter opvraging van de digitale versie indien U dit wenst.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Uw syndicus stuurt u, indien nodig, automatisch berichten per SMS. Het is onmogelijk om op deze SMS'en te reageren noch te bellen naar het getoonde nummer. Het betreft immers een PC-kaart die enkel computergestuurde berichten kan verwerken.

- **Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via mail). De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.**

- De syndicus verwacht van eigenaars / bewoners dat zij de problemen melden waarvan verwacht wordt dat de syndicus er een gevolg aan geeft. Gebeurlijke ongevallen, mankementen, gevaarlijke situaties (al dan niet wegens weersomstandigheden) kunnen door de syndicus niet worden aangepakt zonder melding ervan door bewoners / eigenaars. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verzuim indien de eigenaars / bewoners niet hebben voldaan aan deze meldingsplicht.

- De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat de schadestatistiek (verzekering) van een gebouw vaak nodeloos verhoogt (met premiestijging en verhoogde franchises tot gevolg) omwille van een gebrekkig / slecht onderhoud van siliconevoegen / kitvoegen (voornamelijk in badkamers).

Soepele voegen die een afdichting verzekeren (zoals siliconevoegen / kitvoegen die bv. de aansluiting verzekeren tussen de betegeling en de douche- of badkuip) moeten op regelmatige basis nagezien worden (is de hechting ok? vertoont de voeg scheurtjes?). Aangeraden wordt om dergelijke kitvoegen / siliconevoegen driejaarlijks te vervangen / vernieuwen.

De volgende zaken worden door de Raad van Mede-eigendom meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- Bespreking over de door de overheid besliste adresveranderingen in het gebouw. Dit dossier is inmiddels bij onze advocaat.
- Bespreking herverdelen parkeerplaatsen / fietsen in het afgesloten fietshok.
- afstandsbedieningen en sleutels dienen altijd door de eigenaar en schriftelijk besteld te worden. Deze kunnen na bestelling en na contactame door de slotenmaker, rechtstreeks bij de slotenmaker afgehaald en betaald worden.

→ Er wordt een korte toelichting gegeven over het laden van elektrische fietsen. Het verbruik van deze oplading dient privaatief te gebeuren vanuit de inpandige garages en dit via hun appartementen.

Het is heden nog niet toegelaten om elektrische auto's te laden in de garages, daar de wetgeving nog niet uitgewerkt is en de verzekeraar dit risico weigert. De problematiek wordt van dichtbij opgevolgd en zodra mogelijk voor uitwerking voorgelegd.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20h00.

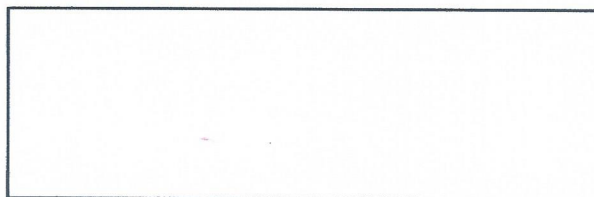
De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



A large rectangular box containing a handwritten signature in blue ink.

**Voor de syndicus:
Michel van de Gracht**



An empty rectangular box for the signature of the syndicus.

+ in bijlage: balans en budget.



A handwritten signature in blue ink.



VME 3518 - Fruithoflaan 93- 97 Res. Apollo B
(rp)
Fruithoflaan 93-97
2600 Berchem (Antwerpen)
0850.518.467

Atzmon-Kupperman pa ATZMON bvba
Schupstraat 1-7 B17 (6V)
2018 ANTWERPEN

Datum afrekening: 07/03/2024

Geachte heer, mevrouw

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/12/2022 tot 30/11/2023 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = APP 10B + K 10B				
610040 BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE	212,42	130/10000	2,77	0,47
610060 ONDERHOUD NOODTR./EVACUATIEW./ROOKK.	492,97	130/10000	6,40	0,68
610100 LIFTEN : PERIODIEKE CONTROLE	1.343,31	130/10000	17,47	2,97
610110 LIFTEN : ONDERHOUDSCONTRACT	7.296,08	130/10000	94,84	5,48
610120 LIFTEN : ONDERHOUD	1.838,08	130/10000	23,90	1,37
610130 LIFTEN : TELEFOON	324,84	130/10000	4,22	0,72
610150 LIFTEN : DIVERSE KOSTEN	937,75	130/10000	12,20	2,12
610210 ELECTRISCHE : ONDERHOUDSCONTRACT	972,81	130/10000	12,64	0,73
610220 ELEC. : NIET CONTRACTUEEL ONDERHOUD	3.082,99	130/10000	40,08	6,38
610270 ELEC. : LUCHT EN ROOKEXTRACTOREN	5.785,15	130/10000	75,20	6,34
610310 CV - SANITAIR : ONDERHOUDSCONTRACT	1.466,20	130/10000	19,07	1,09
610370 AFVOERLEIDINGEN-RIOLEN-POMPINSTALLATIE	5.224,10	130/10000	67,91	6,79
610380 METERS EN METEROPNAME	1.807,93	1/76	23,78	4,13
610420 SCHRIJNWERK : ONDERHOUD BUITEN	1.588,07	130/10000	20,65	1,17
610430 SCHRIJNWERK : ONDERHOUD BINNEN	2.323,30	130/10000	30,21	1,51
610520 SCHOONMAAK-AFVAL : SCHOONMAAKPRODUCTEN	1.706,02	130/10000	22,17	3,15
610521 SCHOONMAAK-AFVAL : SCHOONMAAKPRODUCTEN	2.132,52	130/10000	27,73	0,00
610540 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS (AFVAL)	1.992,37	130/10000	25,89	0,00
610541 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS (AFVAL)	1.992,38	130/10000	25,91	0,00
610580 SCHOONMAAK-AFVAL : OUD PAPIER	1.320,94	130/10000	17,17	5,96
610581 SCHOONMAAK-AFVAL : OUD PAPIER	1.320,94	130/10000	17,17	0,00
610600 TUIN-PARKING-WEGEN : ONDERHOUD	10.791,99	130/10000	140,29	24,35
610610 INVESTERINGEN-MEERWERKEN TUIN	16.043,83	130/10000	208,58	36,20
612000 WATER VAST RECHT	24.306,31	898/39014	559,46	31,66
612100 LEVERING : ELECTRICITEIT - GEMENE DELEN	32.565,14	130/10000	423,36	81,30
613000 HONORARIA : HUIDIGE SYNDICUS	12.116,94	130/10000	157,52	0,00
613010 HONORARIA : ADVOCATEN	1.352,05	130/10000	17,57	3,05
613020 ERELONEN ARCHITECTEN/INGENIEURS	756,69	130/10000	9,83	0,00
613050 HONORARIA	330,32	130/10000	4,30	0,58
613051 HONORARIA	330,33	130/10000	4,29	0,00
614000 VERZEKERING : BRAND	21.629,53	130/10000	281,19	0,00
614800 VERZEKERING : ANDERE	512,63	130/10000	6,66	0,00
616020 ADMINISTRATIE : TELEFOON 24U/24U	106,00	130/10000	1,38	0,00
616100 ALGEMENE VERGADERING	1.374,90	130/10000	17,88	1,57
617000 DIVERSE KOSTEN	3.414,26	130/10000	44,38	4,09
617001 DIVERSE KOSTEN	503,79	130/10000	6,54	0,87
617010 AFNAME RESERVEKAPITAAL	-6.630,50	130/9840	-87,59	0,00
620000 SOCIALE EN PENSIOENEN : NETTO LONEN	6.139,80	130/10000	79,82	0,00
620001 SOCIALE EN PENSIOENEN : NETTO LONEN	6.139,80	130/10000	79,81	0,00
621000 SOCIALE EN PENSIOENEN RSZ - VOORHEFFING	586,32	130/10000	7,63	0,00
621001 SOCIALE EN PENSIOENEN RSZ - VOORHEFFING	586,31	130/10000	7,62	0,00
623000 ANDERE PERSONEELSKOSTEN	100,89	130/10000	1,31	0,00
623001 ANDERE PERSONEELSKOSTEN	100,89	130/10000	1,32	0,00
650000 BANKKOSTEN	117,42	130/10000	1,51	0,00
666601 AFRONDINGSVERSCHILLEN	1,05	130/10000	0,01	0,00

680000	PRIVATIEVE KOSTEN (nieuw)	7.195,57	0/0	325,76	0,00
--------	---------------------------	----------	-----	--------	------

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	185.633,43	2.887,81	234,73
---	------------	----------	--------

Afrekening voor de periode van 01/12/2022 tot 30/11/2023 - Overzicht

Overzicht van kosten

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.887,81
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	76,49
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	297,24
Bijdrage permanent werkkapitaal in deze afrekening:	0,00
Totaal van uw kosten:	3.261,54

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG betaald
09/12/2022	BA1/174	+++036/9125/43684+++	659,50
24/03/2023	BA1/046	+++036/9125/43684+++	74,31
14/04/2023	BA1/061	+++036/9125/43684+++	659,50
27/06/2023	BA1/109	+++635/1820/31968+++	659,50
11/09/2023	BA1/144	+++635/1820/31968+++	585,19
11/09/2023	BA2/064	+++635/1820/31968+++	74,31

Totaal van uw betalingen: 2.712,31

TE BETALEN: € 549,23

Gelieve met volgende gestructureerde mededeling
+++635/1820/31968+++ te betalen op rekeningnummer
BE14 0015 2433 4283 binnen de 14 dagen na goedkeuring van
de rekeningen door de algemene vergadering.

Detail privatieve kosten

CODE	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
DIV		Rappel (eerste herinnering) - Atzmon-Kupperman pa	16,42	0,00
DIV		Vrijstelling schade AII/92309714/03	309,34	0,00

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (30/11/2022):	1.463,78
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	209,64
Stand kapitaal op 30/11/2023::	1.673,42

Overzicht permanent werkkapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (30/11/2022):	585,00
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	0,00
Stand kapitaal op 30/11/2023::	585,00

**VME 3518 - FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RE
APOLLO B (rp)
FRUITHOFLAAN 93-95-97
2600 Berchem (Antwerpen)
0850.518.467**

**Atzmon-Kupperman pa ATZMON bvba
Schupstraat 1-7 B17 (6V)
2018 ANTWERPEN**

Datum afrekening: 19/02/2025

Geachte heer, mevrouw

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/12/2023 tot 30/11/2024 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = APP 10B + K 10B				
610060 ONDERHOUD NOODTR./EVACUATIEW./ROOKK.	6.652,56	130/10000	86,48	4,90
610100 LIFTEN : PERIODIEKE CONTROLE	1.353,38	130/10000	17,60	3,06
610110 LIFTEN : ONDERHOUDSCONTRACT	7.695,72	130/10000	100,04	5,75
610120 LIFTEN : ONDERHOUD	51.402,73	130/10000	668,23	37,94
610130 LIFTEN : TELEFOON	380,41	130/10000	4,95	0,86
610210 ELECTRISCHE : ONDERHOUDSCONTRACT	1.337,30	130/10000	17,39	1,01
610220 ELEC. : NIET CONTRACTUEEL ONDERHOUD	2.033,69	130/10000	26,43	1,94
610270 ELEC. : LUCHT EN ROOKEEXTRACTOREN	1.018,36	130/10000	13,24	0,08
610310 CV - SANITAIR : ONDERHOUDSCONTRACT	1.508,76	130/10000	19,61	1,12
610360 OVERIG ONDERHOUD WATERLEIDINGEN	704,23	130/10000	9,16	0,51
610370 AFVOERLEIDINGEN-RIOLEN-POMPINSTALLATIE	5.311,60	130/10000	62,91	6,43
610380 METERS EN METEROPNAME	-1.807,93	1/76	-23,78	0,00
610420 SCHRIJNWERK : ONDERHOUD BUITEN	1.591,19	130/10000	20,68	1,18
610510 SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	1.185,80	130/10000	15,42	2,67
610520 SCHOONMAAK-AFVAL : SCHOONMAAKPRODUCTEN	1.549,08	130/10000	20,13	2,62
610521 SCHOONMAAK-AFVAL : SCHOONMAAKPRODUCTEN	1.936,35	130/10000	25,18	0,00
610540 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS (AFVAL)	1.782,97	130/10000	23,18	0,00
610541 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS (AFVAL)	1.782,98	130/10000	23,17	0,00
610580 SCHOONMAAK-AFVAL : OUD PAPIER	1.211,61	130/10000	15,76	5,03
610581 SCHOONMAAK-AFVAL : OUD PAPIER	1.211,62	130/10000	15,75	0,00
610600 TUIN-PARKING-WEGEN : ONDERHOUD	9.194,20	130/10000	119,52	20,74
610610 INVESTERINGEN-MEERWERKEN TUIN	5.361,64	130/10000	69,70	12,11
612000 WATER VAST RECHT	27.671,98	82909/2767207	829,09	53,38
612100 LEVERING : ELECTRICITEIT - GEMENE DELEN	14.384,59	130/10000	187,00	11,89
613000 HONORARIA : HUIDIGE SYNDICUS	12.363,98	130/10000	160,73	0,00
613010 HONORARIA : ADVOCATEN	4.319,43	130/10000	56,15	9,13
613030 HONORARIA : EXPERTEN	151,25	130/10000	1,97	0,69
613050 HONORARIA	339,74	130/10000	4,42	0,60
613051 HONORARIA	339,75	130/10000	4,41	0,00
614000 VERZEKERING : BRAND	18.796,55	130/10000	244,36	0,00
614700 KOSTEN VRIJSTELLING VERZEKERING	317,23	130/10000	4,12	0,00
614800 VERZEKERING : ANDERE	516,62	130/10000	6,72	0,00
616020 ADMINISTRATIE : TELEFOON 24U/24U	106,00	130/10000	1,37	0,00
616100 ALGEMENE VERGADERING	568,55	130/10000	7,39	1,39
617000 DIVERSE KOSTEN	7.065,54	130/10000	91,86	3,23
617001 DIVERSE KOSTEN	285,00	130/10000	3,70	0,13
617003 DIVERSE KOSTEN INGANG B	555,60	1/76	7,32	1,27
617010 AFNAME RESERVEKAPITAAL	-48.102,30	130/9840	-635,50	0,00
620000 SOCIALE EN PENSIOENEN : NETTO LONEN	6.139,80	130/10000	79,82	0,00
620001 SOCIALE EN PENSIOENEN : NETTO LONEN	6.139,80	130/10000	79,81	0,00
621000 SOCIALE EN PENSIOENEN RSZ - VOORHEFFING	610,40	130/10000	7,94	0,00
621001 SOCIALE EN PENSIOENEN RSZ - VOORHEFFING	610,41	130/10000	7,93	0,00
623000 ANDERE PERSONEELSKOSTEN	102,85	130/10000	1,34	0,00
623001 ANDERE PERSONEELSKOSTEN	102,86	130/10000	1,33	0,00
650000 BANKKOSTEN	-188,88	130/10000	-2,45	0,00

660000	UITZONDERLIJKE KOSTEN	-631,06	130/10000	-8,20	0,00
666601	AFRONDINGSVERSCHILLEN	1,18	130/10000	0,01	0,00
680000	PRIVATIEVE KOSTEN (nieuw)	9.517,20	0/0	111,42	0,00
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:		166.482,32		2.604,81	189,66

Afrekening voor de periode van 01/12/2023 tot 30/11/2024 - Overzicht

Overzicht van kosten

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.604,81
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	549,23
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	297,24
Bijdrage permanent werkkapitaal in deze afrekening:	0,00
Totaal van uw kosten:	3.451,28

Detail van betalingen

DOC.DAT.	DOC.NR.	OMSCHRIJVING	BEDRAG betaald
04/04/2024	BA1/055	+++635/1820/31968+++	1.719,61
04/04/2024	BA2/033	+++635/1820/31968+++	148,62
03/06/2024	BA1/86	+++635/1820/31968+++	689,00
03/06/2024	BA2/043	+++635/1820/31968+++	74,31
03/09/2024	BA1/135	+++635/1820/31968+++	689,00
03/09/2024	BA2/070	+++635/1820/31968+++	74,31
Totaal van uw betalingen:			3.394,85

TE BETALEN:

€ 56,43

Gelieve met volgende gestructureerde mededeling
+++635/1820/31968+++ te betalen op rekeningnummer
BE14 0015 2433 4283 binnen de 14 dagen na goedkeuring van
de rekeningen door de algemene vergadering.

Detail privatieve kosten

CODE	DATUM	OMSCHRIJVING	BEDRAG	BTW
DIV		Rappel (tweede herinnering) - Atzmon-Kupp	10,00	0,00
DIV		Dossierkost AZ ingebrekestelling - Atzmon-K	50,00	0,00
AF1		Briefwisseling/post '23-'24 Atzmon-Kupperm	25,00	0,00
DIV		Rappel (AZ ingebrekestelling) - Atzmon-Kupj	10,00	0,00
DIV		Rappel (eerste herinnering) - Atzmon-Kuppe	16,42	0,00

VME 3518 FRUITHOFLAAN 93-95-97 - RES.

APOLLO B (rp) 0850.518.467

FRUITHOFLAAN 93-95-97

2600 Berchem (Antwerpen)

BALANS (proef en saldi)

Registratiedatum : van 01/12/2023 tot 30/11/2024

Uitgave: 3/04/2025 11:51:36

Pagina 1 van 3

Boekhoudkundige balans op 30/11/2024

REK.	BENAMING	SALDO D	SALDO C
410100	ME_WERKKAPITAAL		29.464,35
416002	R/C VME APOLLO B GARAGECOMPLEX	5.017,61	
429100	OS RESERVEKAPITAAL		101.061,82
429200	OS PERMANENT WERKKAPITAAL		45.000,00
440000	TE BETALEN LEVERANCIERS	3.867,19	
490000	OVER TE DRAGEN KOSTEN	5.928,75	
492000	TOE TE REKENEN KOSTEN		2.599,33
550000	SPAARREKENING BANK	108.412,97	
551000	ZICHTREKENING BANK	54.898,98	
Totaal balans:		178.125,50	178.125,50

Samenvatting kostenrubrieken

REK.	BENAMING	SALDO D	SALDO C
610060	ONDERHOUD NOODTR./EVACUATIEW./ROOKK.	6.652,56	
610100	LIFTEN : PERIODIEKE CONTROLE	1.353,38	
610110	LIFTEN : ONDERHOUDSCONTRACT	7.695,72	
610120	LIFTEN : ONDERHOUD	51.402,73	
610130	LIFTEN : TELEFOON	380,41	
610210	ELECTRISCHE : ONDERHOUDSCONTRACT	1.337,30	
610220	ELEC. : NIET CONTRACTUEEL ONDERHOUD	2.033,69	
610221	ELEC. : NIET CONTRACTUEEL ONDERHOUD	46,98	
610270	ELEC. : LUCHT EN ROOKEEXTRACTOREN	1.018,36	
610310	CV - SANITAIR : ONDERHOUDSCONTRACT	1.508,76	
610360	OVERIG ONDERHOUD WATERLEIDINGEN	704,23	
610370	AFVOERLEIDINGEN-RIOLEN-POMPIINSTALLATIE	5.311,60	
610380	METERS EN METEROPNAME		1.807,93
610410	ONDERHOUD GARAGEPOORT	283,61	
610420	SCHRIJNWERK : ONDERHOUD BUITEN	1.591,19	
610510	SCHOONMAAK GEBOUW ANDERE	1.185,80	
610520	SCHOONMAAK-AFVAL : SCHOONMAAKPRODUCTEN	1.549,08	
610521	SCHOONMAAK-AFVAL : SCHOONMAAKPRODUCTEN	1.936,35	
610540	HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS (AFVAL)	1.782,97	
610541	HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS (AFVAL)	1.782,98	
610580	SCHOONMAAK-AFVAL : OUD PAPIER	1.211,61	
610581	SCHOONMAAK-AFVAL : OUD PAPIER	1.211,62	
610600	TUIN-PARKING-WEGEN : ONDERHOUD	9.194,20	
610610	INVESTERINGEN-MEERWERKEN TUIN	5.361,64	
612000	WATER VAST RECHT	27.672,07	
612100	LEVERING : ELECTRICITEIT - GEMENE DELEN	14.384,59	
612101	ELEKTRICITEIT GARAGE INPANDIGE BOXEN	381,68	
613000	HONORARIA : HUIDIGE SYNDICUS	12.363,98	
613010	HONORARIA : ADVOCATEN	4.319,43	
613030	HONORARIA : EXPERTEN	151,25	
613050	HONORARIA	339,74	
613051	HONORARIA	339,75	
614000	VERZEKERING : BRAND	18.796,55	
614700	KOSTEN VRIJSTELLING VERZEKERING	317,23	
614800	VERZEKERING : ANDERE	516,62	
616020	ADMINISTRATIE : TELEFOON 24U/24U	106,00	
616100	ALGEMENE VERGADERING	568,55	
617000	DIVERSE KOSTEN	7.065,45	
617001	DIVERSE KOSTEN	285,00	
617003	DIVERSE KOSTEN INGANG B	555,60	
617010	AFNAME RESERVEKAPITAAL		48.102,30
620000	SOCIALE EN PENSIOENEN : NETTO LONEN	6.139,80	
620001	SOCIALE EN PENSIOENEN : NETTO LONEN	6.139,80	
621000	SOCIALE EN PENSIOENEN RSZ - VOORHEFFING	610,40	
621001	SOCIALE EN PENSIOENEN RSZ - VOORHEFFING	610,41	
623000	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	102,85	
623001	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	102,86	
650000	BANKKOSTEN		188,88
660000	UITZONDERLIJKE KOSTEN		631,06
666601	AFRONDINGSVERSCHILLEN	1,18	
680000	PRIVATIEVE KOSTEN (nieuw)	9.517,20	

Samenvatting kostenrubrieken

REK.	BENAMING		SALDO D	SALDO C
700000	700000			167.194,59
		Totaal Winst en Verlies:	217.924,76	217.924,76
		Totaal balans:	178.125,50	178.125,50
		Totaal Winst en Verlies:	217.924,76	217.924,76
		Algemeen totalen:	396.050,26	396.050,26

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 93, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220304-0002536697-GD-1

Daken

U = 1,32 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 1,39 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = 3,26 W/(m²K)

Doelstelling: 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 2,74 W/(m²K)

Doelstelling: 1 W/(m²K)

Vloeren

U = 1,01 W/(m²K)

Doelstelling: 0,24 W/(m²K)



Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Mechanische afvoer



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: 04-03-2022

Handtekening:

FILIP SLAETS

Energyflow
EP11963



Energyflow

Energyflow

04.03.2022 16:50
Digital ID provided by:

Energyflow GCV
Oostergesrt 16, 2180 Ekeren
Energyflow@Telenet.be
WWW.Energy-flow.be

Dit certificaat is geldig tot en met 4 maart 2032.

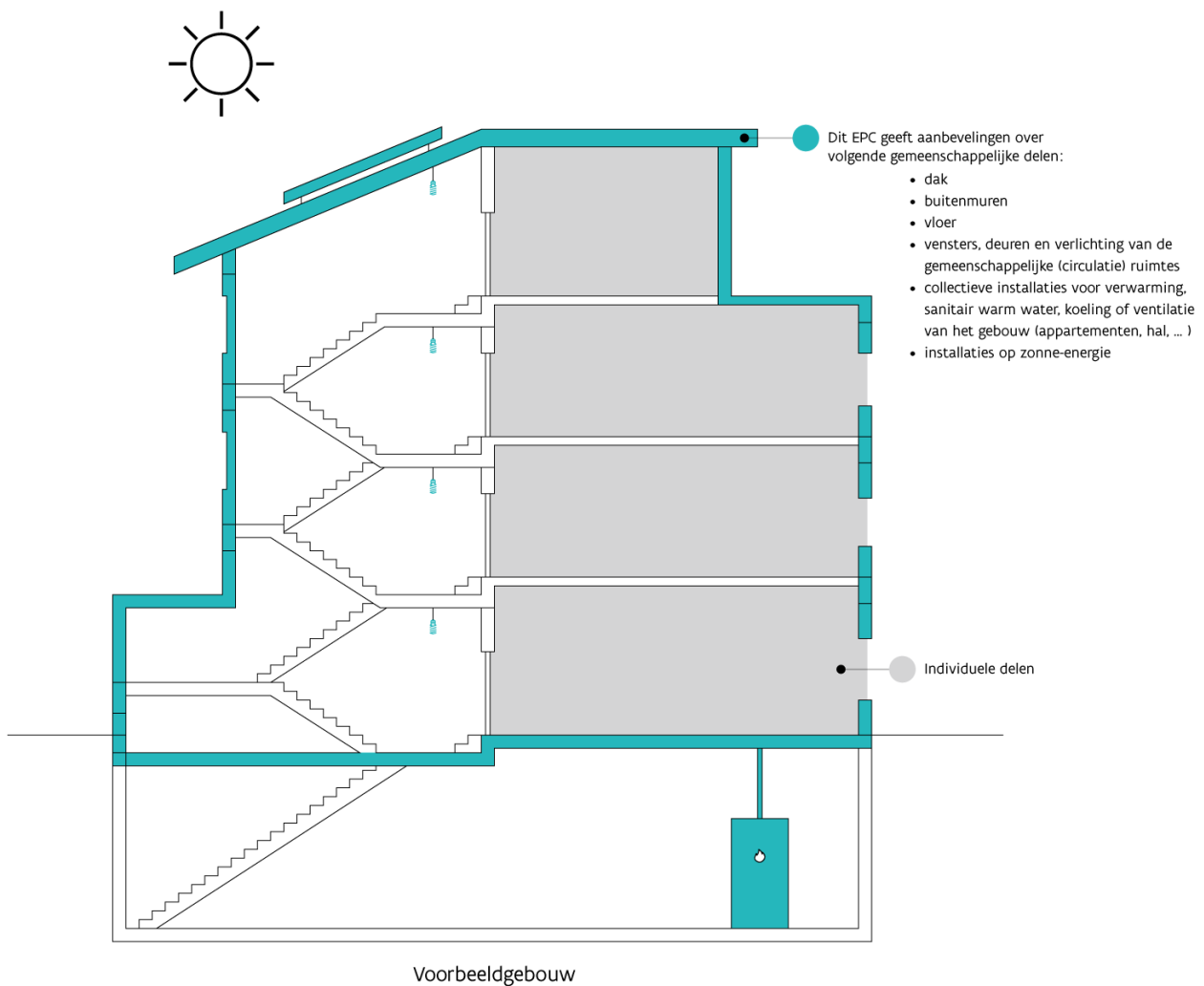
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 755 m ² van het platte dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Isoleer het platte dak bijkomend.	
	Plafond 45 m ² van het plafond is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Isoleer het plafond bijkomend.	
	Vensters 5,5 m ² 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.	
	Muur (spouw) 2077 m ² van de spouwmuren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Vensters 39 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Vloer boven kelder of buiten 800 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	

	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Vensters 14,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.	

● Energetisch helemaal niet in orde

● Energetisch niet in orde

● Zonne-energie

● Energetisch redelijk in orde

● Energetisch helemaal in orde



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



Luchtdichtheid: De luchtdichtheid van het gebouw is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen.

Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



Ventilatie: Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.



Koeling en zomercomfort: Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. 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:

FILIP SLAETS
Energyflow
2180 Ekeren
EP11963

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	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	17

10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook www.energiesparen.be/ikbenoveer). Een geBENOverd gebouw biedt veel voordelen:



1. Een lagere energiefactuur



2. Meer comfort



3. Een gezonder binnenklimaat



4. Esthetische meerwaarde



5. Financiële meerwaarde



6. Nodig voor ons klimaat



7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag



8. Minder onderhoud



9. Vandaag al haalbaar



10. De overheid betaalt mee

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.energiesparen.be.

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 17.

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16096364 / 16097278
Datum plaatsbezoek	23/02/2022
Referentiejaar bouw	1972
Beschermd volume (m ³)	30.560
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelder, technische ruimte op dak
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,32

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
755 m² van het platte dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Isoleer het platte dak bijkomend.

Plafond
45 m² van het plafond is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Isoleer het plafond 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 ($\lambda_d = 0,035$ W/(m.K)) of 12 cm PUR ($\lambda_d = 0,027$ 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 (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtdaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
• Hoofddak	-	755	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,31
Plafond onder onverwarmde ruimte										
• Plafond AOR Technische ruimte	-	45	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,45
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafond AVR tussen appartementen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende
a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren

	Vensters 5,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Vensters 39 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Vensters 14,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
● Inkom Glas 1	NW	verticaal	39	-	dubbel glas	-	metaal therm	3,40
● Inkom Glas 2	NW	verticaal	5,5	-	enkel glas	-	metaal therm	5,48
Ramen privaatief	NW	verticaal	1.354	-		-	-	-
In achtergevel								
● Inkom	ZO	verticaal	14,5	-	HR-glas b	-	alu>2000	2,06
Ramen privaatief	ZO	verticaal	1.554	-		-	-	-

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

dubbel glas Gewone dubbele beglazing

enkel glas

Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

metaal therm Metalen profiel, thermisch onderbroken

alu>2000

Aluminium profiel, thermisch onderbroken >= 2000

Muren



Muur (spouw)

2077 m² van de spouwmuren is vermoedelijk Isoleer de spouwmuren.
te weinig geïsoleerd.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ($\lambda_d = 0,023$ W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevel	NW	512	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,39
Achtergevel										
• Achtergevel	ZO	342	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,39
Rechtergevel										
• Rechtergevel metal en siding	ZW	611	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,39
Linkergevel										
• Linkergevel metalen siding	NO	611	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,39
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
AVR trapzaal / Lift / appartementen onderling	NW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Achtergevel										
AVR trapzaal / Lift / appartementen onderling	ZO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Rechtergevel										
AVR trapzaal / Lift / appartementen onderling	ZW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92
Linkergevel										
AVR trapzaal / Lift / appartementen onderling	NO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	afwezig	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

800 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_d = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_d = 0,030$ W/(mK)) . Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven (kruip)kelder											
● Vloer kelder	800	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloer AVR	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting.

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	Geen of onbekend type	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.energiesparen.be/zonnekaart.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt niet over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Indien er een collectieve installatie zou geplaatst worden, overweeg dan de plaatsing van een zonneboiler of een warmtepompboiler. Zo wordt energie bespaard.

Installatie voor sanitair warm water	afwezig
--------------------------------------	---------

Ventilatie



Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.

Type ventilatie	natuurlijke toevoer en mechanische afvoer
Rendement warmteterugwinning (%)	-
Referentiejaar fabricage	-
M-factor	-
Reductiefactor regeling	-
Type regeling	-
Bypass	-

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



De energiedeskundige gebruikt de informatie die hij ter plaatse ziet, aangevuld met de informatie uit bewijsstukken. Alleen documenten die voldoen aan de voorwaarden van het inspectieprotocol worden aanvaard. Ze moeten bijvoorbeeld duidelijk gelinkt kunnen worden aan de woning/het gebouw en de nodige detailinformatie bevatten.

Let op!

Mondelinge informatie en verklaringen van architect, aannemer, eigenaar, ... worden niet aanvaard als bewijs.

In onderstaande lijst heeft de energiedeskundige aangeduid welke geldige bewijsstukken hij gebruikt heeft om dit EPC op te maken.

✓	Er zijn geen geldige bewijsstukken
	Plannen: plannen bij stedenbouwkundige aanvraag, stedenbouwkundige plannen (goedgekeurd door de gemeente), technische plannen, uitvoeringsplannen of –details, asbuilt-plannen
	Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen die deel uitmaken van een (aannemings)contract
	Aannemingsovereenkomsten
	Offertes of bestelbonnen
	Informatie uit algemene vergadering van mede-eigenaars: verslag of proces-verbaal
	Informatie uit werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbalen van voorlopige of definitieve oplevering
	Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
	Facturen van aannemers
	Verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer
	Foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) en foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's)
	EPB-aangiften, zoals het transmissieformulier en het EPW-formulier
	Informatie uit subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder
	Verslag van destructief onderzoek derde/expert
	Eerder opgemaakte EPC's, zoals het EPC van de Gemeenschappelijke Delen
	Technische documentatie met productinformatie
	Luchtdichtheidsmeting
	WKK-certificaten of milieuvergunningen
	Elektriciteitskeuring
	Verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest ketel
	Ventilatieprestatieverslag
	Verslag energetische keuring koelsysteem
	Verlichtingsstudie en eventuele relightingpremie
	Aanvullende bewijsstukken: uittreksel van de kadastrale legger of het vergunningenregister, notariële akte, ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige aanvraag, verkavelingsvergunning, ...