

Onze Ref.: PBOUD37/2025/06554  
Datum: 12/08/2025  
Dossier:

Coprimmo  
Fruithoflaan 1A  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)  
België

**Klant: Res. Esmeralda**  
Prins Boudewijnlaan 37-39  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)  
Kavel(s): G D/K03/KELDERAPP R

Betreft: Omschrijving: PBOUD37 - Emara-Verheyden - uw ref.: /

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **12/08/2025** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

**Gelieve direct na verlijden akte ons de benodigde gegevens door te mailen.**

Deel 1: inlichtingen in het vooruitzicht van de overdracht van het eigendomsrecht van een kavel (art. 3.94, § 1 B.W.)

- Het bedrag van het reservekapitaal: N.V.T.
- Het bedrag van de provisie:
  - G D: 97,67 EUR per maand + lening 97,80 EUR per maand
  - K03: 4,34 EUR per maand + lening 4,35 EUR per maand
  - KELDERAPP R: 69,46 EUR per maand + lening 69,55 EUR per maand
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal:
  - G D: 120,34 EUR
  - K03: 5,35 EUR
  - KELDERAPP R: 85,57 EUR
- Het aandeel in het reservefonds:
  - G D: 432,99 EUR
  - K03: 5,92 EUR
  - KELDERAPP R: 94,56 EUR
- In te houden: **Gelieve € 763,27 in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €433,27 & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE67 001416819887**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
  - **Achterstallig saldo: € /. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
  - Dit is inclusief:
    - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: N.V.T.
    - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: N.V.T.

Gelieve bij ondertekening van de authentieke akte erop toe te willen zien dat de door overdrager verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten van de prijs van de overdracht worden afgehouden (art. 3.94, §1 B.W.).

- De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 12/08/2025 heeft besloten:
- Overzicht van hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom: **zie notulen laatste AV**

**onder punt Achterstallige betalingen en juridische procedures**

- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar treft u aan in bijlage.
- Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars treft u aan in bijlage.

Deel 2: inlichtingen in het kader van overdracht of van aanwijzing van het eigendomsoverdracht van een kavel (art. 3.94, §2 B.W.)

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 12/08/2025 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 12/08/2025 alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor 12/08/2025 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 12/08/2025 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Deel 3: Bodemdecreet (art. 6. Decreet bodemsanering en bodembescherming) en post interventie dossier (PID)

- Vestiging van of uitvoering van activiteit die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken: /
- Aanwezigheid stookolietank >20000 liter: [...NVT.....] / bodemonderzoek: [.....] **verwarming is individueel**
- Voor werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2001 waarvoor het opstellen van een PID verplicht is, is het PID beschikbaar op kantoor.

Deel 4: inlichtingen aan de syndicus in uitvoering van art. 3.94 B.W.

Overeenkomstig de hieronder vermelde paragrafen van art. 577-11 van het Burgerlijk Wetboek verzoek ik u mij vriendelijk de volgende inlichtingen te willen verstrekken:

- De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in art. 3.94§, 1° tem 4° vermelde schulden draagt;
  - De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen
  - De datum van verlijden van de akte
  - Eventueel andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld
- De identificatie van de betrokken privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.
- Gelieve in de koopakte te willen opnemen dat het verstrekken van de gevraagde inlichtingen voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke kost die niet is inbegrepen in de beheersvergoeding. Dit wordt de verkoper aangerekend onder de rubriek "private kosten", en dit voor een bedrag van €433,27
- **Gelieve tenslotte de verkoper in te lichten dat er bij de definitieve afrekening nog kosten kunnen volgen die hem ten laste kunnen vallen, zoals vb. n.a.v. de afrekening van de verwarming. De definitieve verrekening van de kosten tussen de koper en verkoper gebeurt volgens het principe 'pro rata temporis'.**

In de hoop u hiermee van dienst te zijn, verblijf ik inmiddels met de meeste hoogachting,

Roelants Julie  
Parte Antwerpen



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Esmeralda, Prins Boudewijnlaan 37-39, KBO 0829.936.948, gehouden op 14/01/2025 om 15:00 te Solvio Beheer, Frans Beekersstraat 21, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

### **01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten ( ) ( )**

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 849,00/1.032,00 - 82,27 %

Eigenaars: 13/18 - 72,22 %

Mevr. Vissers vervoegt de AV om 15.55u.

### **02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (1.032,00)**

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar ..Dhr. van de Wildebergh. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

### **03. Financieel ( ) ( )**

#### **03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar ( ) ( )**

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Uitzonderlijke/eenmalige kosten (11.947,72 €):

- Nordec BTV - Keuring elektriciteit: 470,33 €
- RVME - lopers inkomhallen: 723,52 €
- Kosten + afbetalingen krediet (enkel voor deelnemers: 10.753,87 €

Financiële info renovatiewerken (98.394,06 €):

- Van Den Broeck - Plaatsing watertellers en renovatie waterleidingen: 27.692,51 €  
waarvan 5.256,00 € mbt watertellers individueel aangerekend
- PSC Electro: 3.710,00 €
- Betotec BV: 24.170,80 €
- Peter Cox: 39.153,68 €
- Groep arco architecten: 3.667,07 €

Werken via lening in dit boekjaar: 59.240,38 €

Renovatiewerken via 'reservefonds' (eigenaars niet deelname krediet 1): 39.153,69 €

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

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

Opmn.

Factuur rioolprobleem : is voor de aanvrager (Dhr. Emara) (interventie weekend) 500€ en 600€.

Verbruik electrabel is serieus gedaald

Verbruik water is ook serieus gedaald.

Let wel er is ook een gemeenschappelijk verbruik.

Dit is niet meegedeeld door Solvio?

Na te kijken en te communiceren met de RVME.

Verzekeringkwestie : 784 € bij Nyembo

Dit is uitgeklaard.

#### **03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (1.032,00)**

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (1.032,00)**

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

Kosten afgelopen boekjaar: 38.795,74 €  
 Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 11.947,72 € (zie boven)  
 Dus recurrente kosten waren: 26.848,02 €  
 Huidige provisie ter beschikking: 2.240,00 € per maand, zijnde 26.880,00 € per jaar

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

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

#### **Stemming: Akkoord om de provisies te behouden.**

##### **03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (1.032,00)**

Permanent werkkapitaal van 2.674,17 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

| Ja      | Neen | Blanco |
|---------|------|--------|
| Unaniem |      |        |

##### **03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (1.032,00)**

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

Reservefonds (1.0 - 1.000 aandelen): 653,23 €  
 Reservefonds (2.0 - gelijke delen): 4.799,95 €  
 Reservefonds (1.0.0 - 1.032 aandelen): 1.036,00 €  
 Renovatiewerken (bijdrage zonder lening): 1.496,69 €

Bijdrage zonder lening: er werd op 19/10/2023 40.650,41 € opgevraagd aan de eigenaars die niet deelnemen in het krediet. Hiervan werd reeds 39.153,72 € gebruikt ter financiering van de factuur van Peter Cox (zie hoger).

Afgelopen boekjaar werd er niet bijkomend gespaard in de VME.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar (zijnde (ca. 1.340,00 €), behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 1.340 € per jaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1.032,00 aandelen.

| Ja      | Neen | Blanco |
|---------|------|--------|
| Unaniem |      |        |

##### **03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures () ()**

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private



kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

#### **04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (1.032,00)**

##### **04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (1.032,00)**

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

##### **04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (1.032,00)**

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

Het ereloon bedraagt 473,90 EURO per maand.

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

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| unaniem |      |        |

##### **04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (1.032,00)**

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris Van Alsenoy Annick, Vissers Hedwig, Goethals Eline. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming:** akkoord.

##### **04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (1.032,00)**

Kandidaten eigenaars: Van de Wildebergh, Goethals, Vissers.....

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

Mevr Goethals geeft een toelichting omtrent de meerwerken van Peter Cox.

Nog te doen :

Geveltegelen en tussenschotten zetten.

De mozaïektegels (glas) zijn iets kleiner in afmeting dan nu, maar het uitzicht zal niet veel anders zijn.

De trappen gaan ze zandstralen.

De voordeur van nr. 37 heeft kleine schade door de werken. Raming ? Eventueel via de klusman van het gebouw.

De schade aan de rolluik van medi-kliniek is in opvolging.

#### **05. Evaluatie leveringscontracten ( ) ( )**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Electriciteit: Engie
- Water: Water-Link
- Meteropname meters: Ista
- Chauffagist: Van den Broeck
- Liftonderhoud: De Lift Antwerpen
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: RVME
- Klusdienst: Edifix

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten



of calorimetercontracten.

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

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

#### **06.01. Renovatiewerken (meerjarenplan) in het kader van het krediet : stand van zaken , verdere plan van aanpak en goedkeuring (2/3) (1.032,00)**

Zie excel .

Toelichting door Eline Goethals.

Reden extra krediet? :

Watertellers VDB

Meerwerken Betotec

**(Opm. het afdakje is niet goed geplaatst, hier is condens en groen aanslag.) Er wordt een foto bezorgd aan de syndicus.**

Meerwerken Peter Cox

...

Quid elektr werken aan de garages? De sensoren.

Dit is niet mee voorzien. Toch best na te vragen.

De werken van AC electro gaan over het conform maken van de elektr installatie gemene delen.

Indien deze werken niet voorzien zijn, mogen deze wel uitgevoerd worden, de VME houdt hier rekening mee.

De RVME volgt dit mee op.

Mogelijks zijn hier ook enkele kosten privaatief.

#### **06.02. Toelichting krediet II op basis van overzicht onder ag. 06.01 en stemming met mandaat syndicus (met opname standaard voorgeschreven sub agendapunten) (1/2 + 1) (1.032,00)**

Stemming voor KBC krediet II:

Unaniem voor.

## **Verplichte clausules op te nemen in de PV van de AV VME**

de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden:

### **1. Beschrijving en kosten van de te financieren werken**

(beknopte beschrijving van de werken en raming van de kosten)

|                         |              |                                                        |             |
|-------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| Betotec                 | 23315        | Renovatie terrassen glv en trappen - 30% voorschot     | € 5.617,11  |
| Betotec                 | 23461        | Renovatie terrassen glv en trappen                     | € 6.408,18  |
| PSC Electro             | VF202400038  | Vernieuwen hoofdbord inclusief keuring                 | € 3.710,00  |
| Groep Archo-architecten | UF.a.2024.69 | Opmaak conceptvoorstellen                              | € 3.667,07  |
| Betotec                 | 24025        | Renovatie terrassen glv en trappen - vorderingsstaat 1 | € 7.966,46  |
| Betotec                 | 24068        | Renovatie terrassen glv en trappen - vorderingsstaat 2 | € 4.179,05  |
| Van den Broeck Technics | F2400257     | Vervangen watertellers 50%                             | € 13.846,25 |
| Van den Broeck Technics | F2400302     | Vervangen watertellers 25%                             | € 8.315,97  |
| Van den Broeck Technics | F2400329     | Vervangen watertellers 25%                             | € 5.530,29  |



|                         |              |                                 |             |
|-------------------------|--------------|---------------------------------|-------------|
| Peter Cox NV            | 2024267-08   | 30% contractbedrag              | € 39.153,68 |
| Peter Cox NV            | 2024312-09   | Vorderingsstaat 1               | € 27.358,60 |
| Groep Archo-architecten | UF.a.2025.52 | Ereloon 12%                     | € 7.953,44  |
| Betotec                 | 24398        | Renovatie terrassen glv en trap | € 3.587,13  |
| Betotec                 | 24109        | Renovatie terrassen glv en trap | € 7.598,74  |

|                   |                                             |                                                           |                     |
|-------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|
| Peter Cox NV      | 20220400                                    | Vorderingsstaat 2                                         |                     |
| Peter Cox NV      | 2024359-11                                  | Vorderingsstaat 3                                         | € 24.050,97         |
| Peter Cox NV      | nog niet ontvangen                          | Inschatting obv totaalprijs (194k, zie offerte)           | € 10.659,08         |
| Peter Cox NV      | nog niet ontvangen                          | Meerwerken betegeling gevel                               | € 58.333,00         |
| Archo Architecten | nog niet ontvangen                          | inschatting meerprijs omw meerwerken (zie mail Maja 4,2%) | € 7.054,84          |
| Archo Architecten | UF.a.2024.65                                | ONTVANGEN FACTUUR 22/11/2024                              | € 2.145,33          |
| lift (Ora)        |                                             |                                                           | € 6.000,00          |
| AC Electro        | offertes noodzakelijk voor conforme keuring |                                                           | € 5.813,04          |
|                   |                                             |                                                           | <b>€ 294.392,90</b> |

## 2. Wijze van financiering van de werken

Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

- Maximumbedrag: ..72.329,52.....euro
- Maximumlooptijd: 10 jaar (max. 25 jaar)

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

## 3. Mandaat van de syndicus

De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal twee).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen en het krediet te beheren. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

## 4. Keuze van de mede-eigenaars

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat laten weten per e-mail of met het achteraan in dit verslag bijgevoegde formulier.

## 5. KBC-rekening

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

## 6. Terbeschikkingstelling van de fondsen

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen aangeleverd door de syndicus en binnen zijn mandaat zoals goedgekeurd op de AV.

## 7. Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet

Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van minstens twee mede-eigenaars:

Van de Wildebergh en Goethals... *François 0435 83 66 62 wilbert@telenor.be*  
*Eline 0438 48 27 70 eline.goethals@hotmail.com*

### 06.02.01. Opgave niet deelnemende mede-eigenaars aan renovatiekrediet voor de VME (Krediet II) ( ) ( )

#### Zie excel

De opvragingen gebeuren in 2 keer.

### 07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (1.032,00)

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

#### 07.01. Installeren 2de fietsenstalling : bespreking en stemming (2/3) (1.032,00)

Dit is dan voor nr. 39. Budget ca. 300 €. Maar dit was door interne aanpak. (RVME)

Akkoord !

#### 08. Liftinstallatie : bespreking en stemming wijziging onderhoudsfirma (1/2 + 1) (1.032,00)

Offertes tot modernisatie zijn voorgelegd en zullen mee opgenomen worden in het krediet. (bij Ora het voordeligst, zie boven)

Ter vergelijking (onderhoud)

Liftservice Brasschaat :

#### Type 1: het originele onderhoudscontract

- Inbegrepen onderhoudsbeurten: Twee onderhoudsbeurten per contractjaar, zoals wettelijk voorgeschreven voor een ISO 9001-gecertificeerd onderhoudsbedrijf
- Kostprijs: 543 euro excl. BTW/jaar.

#### Type 2: 2+2 contract, dit houdt in;

- Inbegrepen onderhoudsbeurten: Twee onderhoudsbeurten per contractjaar, zoals wettelijk voorgeschreven voor een ISO 9001-gecertificeerd onderhoudsbedrijf
- Inbegrepen depannages: Twee depannages per jaar inbegrepen.
- Kostprijs: 650 euro excl. BTW/jaar.

Is de VME akkoord ook het OH onder te brengen bij Ora liften? (cfr contract)

Stemming :

Akkoord.

Ook de modernisatiewerken door Ora laten uitvoeren. (zie offertes)

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

##### **1. De wetgeving**

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

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

Het PID bevat bijvoorbeeld:

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

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

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

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

##### **2. Wie maakt het postinterventiedossier op?**

Het postinterventiedossier kan niet zomaar door iedereen opgemaakt worden. Bij bouw- of verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet het postinterventiedossier opgemaakt worden door de veiligheidscoördinator of de architect. Indien het slechts om kleine(re) verbouwingswerken gaat die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, is het de eigenaar van de woning zelf toegestaan om het PID samen te stellen.

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

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

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

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

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

#### 4. Professionalisering van het digitaal PID

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

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

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

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

#### 10. Asbestattest gemene delen (update 19.02.2024) (1/2 + 1) (1.032,00)

##### **Asbestattest GD vanaf 1 januari 2027**

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

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

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

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

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

##### **Actie syndicus**

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

##### **Stemming:**

**De VME wil een prijs opvragen bij een bevriend keurder.**

**Als kan de opdracht inhouden.**

**De syndicus doet asap het nodige !**

#### 11. Diversen ( ) ( )

1/

Schade rolluik Medi-immo.

Peter Cox is op de hoogte.  
Volgens eigenaar was dit niet goed afgeplakt.  
De blokpolis moet op de hoogte worden gebracht. (als dit niet minnelijk wordt geregeld).  
Let op, er is ook plaatsbeschrijving voor de werken uitgevoerd.

2/  
Zonnepanelen : opmeten dak door landmeter? (vraag Van de Wildebergh)  
ca. 750 € ex BTW.

3/  
Draad over de gevel?  
Mevr Dotremont geeft toelichting. De draad mag doorgeknipt worden door Peter Cox want het duurt te lang met de provider. Ze komen hun afspraken niet na.  
De eigenaar moet dit zelf doen.

4/  
En hie zit het met de raampartijen van Jasper Baats.  
De aannemer van dhr. Baats gaat alles komen opkitten.

5/  
Vuilzakken buiten vanaf 's middags ? Dat kan niet de bedoeling zijn ! (+zorgt voor boetes voor de VME)  
Er mag een extra bericht over uitgeschreven worden. De RVME doet het nodige.

6/  
Schade veroorzaakt door Van den Broeck bij mevr Dotremont. Intern op te volgen.

#### **12. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars ( )**

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 16 uur 42 minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio  
Syndicus



Handwritten signatures of the board members, including the President (Voorzitter) and the Secretary (Secretaris), and several other members. The signatures are written in blue ink. Some signatures are accompanied by names written in blue ink: 'Baats', 'Vissers', and 'Joubert'.

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Esmeralda, Prins Boudewijnlaan 37-39, KBO 0829.936.948, gehouden op 16/01/2024 om 15:00 te Zorgbedrijf Antwerpen - Floraliënlaan 400C, 2600 BERCHEM ( ANTWERPEN).

### **01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten ( ) ( )**

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 865,00/1.000,00 - 86,50 %

Eigenaars: 14/18 - 77,78 %

Tevens aanwezig Nyembo Jeniffer : aandelen 32

### **02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (1.000,00)**

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar .dhr...Vanwildebergh..... Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

### **03. Financieel ( ) ( )**

#### **03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar (incl. even stilstaan bij waterverbruik) ( ) ( )**

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Rioolprobleem.be - Rioolwerken: € 11.604,80, waarvan € 9.752,00 via reservefonds

De parlofoonspecialist - Vernieuwen parlofonie: € 7.524,08, waarvan € 5.309,88 via reservefonds, meerkost toestel (€ 2.214,20) werd individueel doorgerekend.

De lift Antwerpen - Plaatsen lichtgordijn nr.37: € 2.672,70

De lift - Plaatsen deuropomp nr.37: € 581,58

De lift - Vervangen vergrendeling 3de verdieping nr.37: € 185,50

Edifix construct BV - Herstelling schacht en schilderwerken: 784,40

RVME - Aanleg fietsenstalling: € 258,20

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

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

Geen abnormaliteiten

Balans was in orde

1 opmerking over factuur Edifix : 784,40 € (zie hierboven)

We gaan trachten om dit via de verzekering te innen, immers is gevolgschade.

Waterverbruik : infra

#### **03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (1.000,00)**

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (1.000,00)**

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 29.621,93

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: € 8.549,38 (zie boven)

Dus recurrente kosten waren: € 21.072,55

Huidige provisie ter beschikking: € 2.240,00 per maand, zijnde € 26.880 per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten, op voorwaarde dat er voor niet begrote werken een extra opvraging wordt gedaan. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

### Stemming: akkoord met behouden provisies

#### **03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (1.000,00)**

Permanent werkkapitaal van € 2.674,17 bestaat.

Gezien er daarom onvoldoende liquiditeit is wanneer er een grote uitgave moet gedaan worden, dient dit te worden verhoogd. Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Het voorgestelde bedrag is: Verhogen naar € 5.600,00, dus verhogen met €2.925,83.

|    |         |        |
|----|---------|--------|
| Ja | Neen    | Blanco |
|    | unaniem |        |

#### **03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (1.000,00)**

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 6.489,18.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Er wordt voorgesteld om de reserves niet verder uit te breiden

|    |         |        |
|----|---------|--------|
| Ja | Neen    | Blanco |
|    | unaniem |        |

#### **03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures () ()**

##### **OPMERKING /**

##### **Nieuw adres De Baats : 39 bus001 ! Aan te passen.**

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

#### **04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (1.000,00)**

##### **04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (1.000,00)**

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| unaniem |      |        |

#### **04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (1.000,00)**

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

Lijst aanvullende prestaties is korter (geschrapt: opvolging afbetalingsplan – aanpassing RIO – aanpassing GDPR)  
Dames De Geest en Aps maken bezwaar tegen de digitalisering en afschaffing portkosten in dat geval.

Het ereloon bedraagt 473,90 EURO per maand. (geen verhoging , behoudens jaarlijkse index , ca. 1,4 %)

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

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (1.000,00)**

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris Van Alsenoy Annick en Vissers Hedwig en Eline Goethals. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: Unaniem akkoord.**

#### **04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (1.000,00)**

Kandidaten eigenaars: .Vandewildebergh-Van Alsenoy , Goethals en Vissers.....

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **05. Evaluatie leveringscontracten ( ) ( )**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Makelaar:
- Verzekeringsmaatschappij:
- Elektriciteit: Engie
- Water: Water-link
- Chauffagist: Comtis
- Liftonderhoud: De Lift Antwerpen
- Liftcontrole: Konhef
- Klusdienst: Edifix

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

#### **05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (update 13.09.2023) (1/2 + 1) (1.000,00)**

Er wordt verwezen naar de offerte voor een nieuwe blokpolis en uitbreidingen, de IPID documentatie en de uitgebreide toelichting van de Algemene en Bijzondere voorwaarden.

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

##### **1. De blokpolis**

Resultaat stemming: goedgekeurd

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

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

## 2. De uitbreidingen

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

### a. BA VME

Resultaat stemming: goedgekeurd

### b. PO klusjesman/poetshulp

Resultaat stemming: goedgekeurd

### c. BA raad/commissaris

Resultaat stemming : Goedgekeurd.

### d. De VME blijft bij Euromex voor de rechtsbijstand.

## 3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

Resultaat stemming: niet goedgekeurd

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

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar Solvio Verzekeringen, verzekeringsmakelaar van de Parte groep, voor zover dit nog niet het geval is.

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

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

### 06.01. Meerjarenplan : stand van zaken (tevens vermelding reeds afgeronde projecten) () ()

Reeds uitgevoerd of lopende:

Betotec: plint rondom , trap achteraan en twee terrassen.

Dit ligt nu al een maand stil.

Toilet staat er wel en wordt betaald.

Het weer is natuurlijk niet ideaal.

Solvio zal er achter zitten.

De trap is nu niet afgebakend en gevaarlijk. Er wordt een foto getoond.

Op te nemen met Betotec.

Liften : wordt opgevolgd in het kader van de modernisatiewerken (risico-analyse)

Er mogen wel eens onderhoudscontracten worden opgevraagd bij andere firma's.

Quid gsm abonnement lift, hiervoor wordt betaald, maar werkt dit systeem eigenlijk wel?

Dringend na te zien.

Electrawerken bezig en parlofonie uitgevoerd.

### 06.01.01. Renovatie voorgevel : status Archo architecten en budget alsook stemming raadsmandaat (2/3) (984,00)

De volgende documenten werden bezorgd via het studie bureau/architect.

- verslag met conceptvoorstellen
- gedetailleerde raming van deze voorstellen
- twee tekeningen van de voorgevel van het gebouw.

Timing 1,5 jaar gezien het krediet maar zo lang loopt.

Belangrijke opmerking ivm (privatief buitenschrijwerk).

Archo :

We zijn er ons van bewust dat het buitenschrijnwerk *privatief* is.

Toch kunnen wij niet anders dan stellen dat de slecht geplaatste ramen op het gelijkvloers herplaatst moeten worden (met eventuele aanpassingen) volgens de regels van de kunst en dat alle originele ramen in houten vervangen moeten worden.

Dit is echt een sine qua non om te kunnen overgaan tot een degelijke renovatie van de voorgevel.

Jasper de Baats : deze vensters zouden moeten kunnen aangepast worden.

De houten ramen : deze eigenaars moeten de vensters alleszins vervangen.

Vraag : gaat het raam binnen in het terras ook moeten vervangen worden, we gaan er vanuit dat dit het geval is. Dit wordt alleszins mee gevraagd en tijdig meegedeeld net zoals de aanpassing van de ramen zoals hierboven meegedeeld.

Opmerking :

Indien nieuwe ramen worden geplaatst, moet de indeling van de vensters en de kleur behouden blijven zodat dit geen invloed heeft op het uitzicht van het gebouw ! (cfr. basisakte)

Het studiebureau zal nu offertes opvragen.

Deze kunnen dan ingevolge het raadsmandaat worden goedgekeurd door de RVME/syndicus. Maximum ca. 126.276,46 € ex BTW. (voor 1,5 jaar)

Stemming met deze werkwijze : Unaniem akkoord.

(op. De eigen inbrengers betalen hun saldo, ander deel , tegen einde periode krediet)

#### **06.01.02. Liftinstallatie en aanpassing aan risicoanalyse (1/2 + 1) (1.000,00)**

De lift is nog niet voorzien van een nieuw attest van regularisatie (versie 2018) - goedkeuring na volledige modernisatiewerken (zie KB 09/03/03-27/11/22) : in orde te brengen vóór 31/12/2023.

Dit zit mee in het MJP en zal spoedig in orde zijn.

Indien verrassingen, wordt dit gecommuniceerd met de raad.

Indien wettelijk verplichte werken if verplicht omwille van veiligheidsoverwegingen, zullen deze werken alleszins uit te voeren zijn. Dan wel mee opgenomen in het MJP dan wel na een extra opvraging/reservefonds.

De syndicus vraagt onderhoudscontracten op bij andere firma's met raadsmandaat van 1 jaar om eventueel te switchen. Eventueel kan bij deze andere firma's eens een 2nd opinion worden gevraagd over de nodige werken.

Akkoord.

#### **06.01.03. Keuring elektriciteit gemene delen en aanverwante werken PSC (o.a. parlofonie) (Update 22.5.2023) (1/2 + 1) (1.000,00)**

Met de wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties in 2020 werd er gesleuteld aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie'. Daardoor vallen de technische lokalen van een residentieel geheel en de huishoudelijke werkeenheden niet meer onder de huishoudelijke installatie . Het gevolg is dat er twee keuringsperiodiciteiten naast elkaar bestaan. De keuring van de elektriciteit in de gemene delen moet 25-jarig gebeuren, terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachiniekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Aan deze kafaiaanse situatie komt nu een einde.

Periodiciteit controlebezoeken

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 komen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Net zoals in 2020 werd er bij de nieuwe wijziging aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie' gesleuteld.

"Huishoudelijke elektrische installatie (gewoonlijk huishoudelijke installatie genoemd): elektrische installatie ondergebracht in een wooneenheid of een in de volgende alinea bedoelde ruimte.

Indien de elektrische installatie van een ruimte geen deel uitmaakt van een regime van mede-eigendom, wordt de elektrische installatie van deze voor privégebruik bestemde ruimte die niet voor activiteiten van een onderneming wordt gebruikt, beschouwd als een huishoudelijke installatie.

Niettegenstaande het voorgaande worden als niet-huishoudelijke elektrische installatie beschouwd (gewoonlijk niet-huishoudelijke installatie genoemd):

- de gemeenschappelijke delen en de technische lokalen van een residentieel geheel
- elke andere elektrische installatie die niet beantwoordt aan de definitie van een elektrische huishoudelijke installatie."

Elektrische keuring om de 5 jaar

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Bron: CIB Syndic 18 april 2023

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

PSC is met deze werkzaamheden reeds bezig.

Financiering in het kader van het MJF.  
(=krediet en eigen inbreng)

#### **06.01.04. Vernieuwen gemeenschappelijke toe - en afvoerleidingen (met breekwerk) : bespreking en stemming (inclusief reeds gestemde watertellers) (2/3) (984,00)**

Na extra onderzoek voor de plaatsing van de watertellers zijn bijkomende werken noodzakelijk :

kostprijs : 19.925 € ex BTW.

Mevr. Aps heeft gebeld met Pidpa.  
Er zou best terug een detectie gebeuren.  
39 zit met 4000l meer verbruik dan nr. 37.

Ook is er nog een lek geweest bij hevige regenval.

Resultaat stemming punt 06.01.04: **Voor**

Voor: 589,00/833,00 aandelen - 70,71 %  
Tegen: 244,00/833,00 aandelen - 29,29 %  
Namen tegen: Aps Georgette, Wouters-Van Poucke, Keersmaekers, De Geest Frederike

Van den Broeck moet dit toch nog even bekijken bij Aps en De Geest.

Ook **voor** : Nyembo Jeniffer.

#### **06.01.04.01. (optioneel) Werken onder agendapunt 06.01.04 voor enkel nr. 37 : bespreking en stemming (2/3) (492,00)** zonder voorwerp

#### **06.01.04.02. (optioneel) Werken onder agendapunt 06.01.04 voor enkel nr. 39 : bespreking en stemming (2/3) (492,00)** zonder voorwerp

#### **06.02. Verstoppingen wc's : bespreking en sensibilisering () ()**

##### **Geen vochtige doekjes in de wc's dumpen !!!**

Via de permanentie is er 2x op 2 weken tijd een interventie gevraagd coor ontstopping wc. 2x was de oorzaak door vochtige doekjes.  
De VME heeft een vermoeden wie hiervoor verantwoordelijk is.  
De eigenaars moeten de huurders op de hoogte brengen van het RIO en dat dit soort zaken niet kunnen.

De kosten van deze 2 interventies zitten in huidig boekjaar.  
Er wordt voorbehoud gemaakt voor eventuele privatieve aanrekening.

#### **07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (1.000,00)**

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

##### **07.01. Poetsen gemene delen : bespreking en stemming (2/3) (984,00)**

###### **Stemming :**

Offerte syndiclean : 348 €/maand

###### **Geen stemming**

de huidige poetsvrouw kost 100€/maand  
Deze zou verzekeringstechnisch gedekt zijn via PO helper.  
De VME wil hiermee verder.  
Er wordt bekeken met de raad en de boekhouding hoe we dit gaan regelen.  
Er wordt hiervoor een mandaat gegeven.

Opm. Mevr. Nyembo merkt niet veel van de poetsdiensten, maar betaalt wel mee.

Dit wordt mee intern opgenomen.

**07.02. Zonnepanelen : bespreking en polsen draagvlak (met eventueel raadsmandaat) (2/3) (984.00)**

Simulatie

nr. 39 over 2023 : 1679 KWh  
nr. 37 over 2023 : 1469 Kwh

ca. 6.000 € ex BTW ter dekking van het verbruik gemene delen : onder voorbehoud.  
[firma Ensys]  
Ca 10 panelen.  
[onder voorbehoud]

Het is vooral voor de **privatieve** eigenaars die het willen.  
Het zijn dan die eigenaars die het initiatief moeten nemen.

**08. Bespreking reglement interne orde : aanhalen aandachtspunten en stemming toevoegingen (1/2 + 1) (1.000.00)**

Mevr. De Geest : in het RIO staat dat dat de bewoners de ramen moeten onderhouden, belangrijk.

**08.01. Het is verboden om op eender welke plaats in de buitengevel te boren (bijvoorbeeld internet kabels of airconditioning) zonder hiervoor uitdrukkelijke toestemming aan te vragen bij de syndicus. Internetkabels dienen telkens vlak onder de raamdorpels geplaatst te worden. geen andere plek is toegestaan. (1/2 + 1) (984.00)**

Toelichting door Eline Goethals :  
Mogelijks gaan de coax kabels die gestoken zijn door de voorgevel terug aangepast moeten worden bij de renovatie voorgevel.  
Unaniem akkoord met bijvoegsel aan RIO.  
[naar analogie met de airco's]

**08.02. Het is verboden om elektrische wagens op te laden in de garages zonder uitdrukkelijke toestemming aan te vragen bij de syndicus (1/2 + 1) (1.032.00)**

Dit is een aanvulling komende van de elektriciën PSC.  
Immers de voeding van de garages is een kabel op de gemeenschappelijke meter.  
Unaniem akkoord met bijvoegsel aan RIO.

Er wordt gewerkt aan een offerte voor een gemeenschappelijke laadinfrastructuur.  
Tot die er is , geen laadpunten te installeren.

**09. Diversen (1/1)**

De Geest : nieuwe plantjes in de voortuin : intern opgevolgd.  
Nieuwe mat in de gang : deze is besteld.

Medi-immo : lekken via de daken in de garages. Dit is privaat  
Mobiele oprijplaat : lastig om die uit te trekken. Vraag 2 gaatjes in de trap zodat gemakkelijker uit te trekken?  
Let wel, die trap wordt mee gerenoveerd. Te bevragen bij de architect.  
Brievenbussen? Eerst de gevel.  
Voordeuren : worden die mee aangepast? Af te wachten of er overschot is wanneer we de offertes hebben.

AV volgend jaar : 14/01 15.00u?

**10. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars (1/1)**

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 17 uur 05 minuten.

Secretaris

Voor Solvio  
Syndicus

Voorzitter

Fr. VAN DE WILDEBERGH

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Esmeralda, Prins Boudewijnlaan 37-39, KBO 0829.936.948, gehouden op 17/01/2023 om 18:00 te WZC ST. Anna Zorgbedrijf, Floraliënlaan 400D, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

### **01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten ( ) ( )**

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 966,00/1.032,00 - 93,60 %  
Eigenaars: 16/20 - 80,00 %

### **02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (1.000,00)**

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar .Van de Wildebergh..... Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

### **03. Financieel ( ) ( )**

#### **03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar ( ) ( )**

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Uitzonderlijke/eenmalige kosten:

- Expartise - Ereloon energieprestatiecertificaat: 701,80 €
- Van Den Broeck Technics BV - Renovatie schouwkanalen: 31.526,52 €

Er zijn wat opmerkingen over het EPC.  
Het dak zou niet geïsoleerd zijn?

Dit dient kosteloos te worden aangepast!  
Syndicus volgt dit op !

De eigenaars die op eigen houtje hebben verkocht, moeten nog hun keuringsattest bezorgen.  
Dhr. Baats brengt dit nog bij.

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

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

Bijzondere opmerkingen:  
Geen.

#### **03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (1.032,00)**

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (1.032,00)**

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

Kosten afgelopen boekjaar: 55.159,85 €  
Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 32.228,32 €  
Dus recurrente kosten waren: 22.229,73 €  
Huidige provisie ter beschikking: 2.240,00 € per maand, zijnde 26.880,00 € per jaar

Er werd een extra provisie opgevraagd van 31.526,00 € m.b.t. renovatie van de schouwkanalen.



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

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

**Stemming: Akkoord met behouden provisies.**

#### **03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (1.032,00)**

Permanent werkkapitaal van 2.674,17 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (1.032,00)**

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 11.799,06 €

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven (zijnde ca. 1.111,50 €) van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Er werd tijdens het afgelopen boekjaar d.m.v. een eenmalige opvraging 1.036,00 € gespaard in het reservefonds volgens aandelen (verdeelsleutel 1.0.0)

Er wordt voorgesteld om de reserves niet verder uit te breiden

|    |         |        |
|----|---------|--------|
| Ja | Neen    | Blanco |
|    | Unaniem |        |

#### **03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures () ()**

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 8 € per rappel en aangetekende zendingen aan 25 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de in gebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

#### **04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (1.032,00)**

##### **04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (1.032,00)**

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (1.032,00)**

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

De syndicus geeft toelichting over de nieuwe contractvoorwaarden ingevolge aansluiting van Solvio bij de Parte Group.

De syndicus wordt meer en meer een knelpuntberoep. (Werk overdag en 's avonds AV's)

Er is uiteindelijk maar één AV per jaar.

Voorstel is om vroeger te starten met de AV want elk uur na 17u is extra te betalen aan 85 €uur.

Akkoord , volgend jaar 16/01/2024 om 15u, zelfde locatie. (Mag dan jaarlijks toegepast worden mits tijdige communicatie (kennisgeving AV).

#### **04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (1.032,00)**

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris mevr. Van Alsenoy en mevr. Vissers. Er zijn geen andere kandidaten.

**Stemming: Unaniem akkoord.**

#### **04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (1.032,00)**

Kandidaten eigenaars: ....HVandewildeberg, Vissers, Goethals.....

|         |      |        |
|---------|------|--------|
| Ja      | Neen | Blanco |
| Unaniem |      |        |

#### **04.04.01. Toelichting werking RVME/syndicus en vergoeding (2/3) (1.032,00)**

De syndicus legt dit uit.

De syndicus beheert de gemene delen van uw VME of vertegenwoordigt de VME voor rekening en in naam van de VME.

Oprachten worden uitgestuurd door de syndicus en er wordt steeds een contactpersoon ter plaatse aangeduid. Dit is meestal iemand van de RVME.

De RVME voert controle op de syndicus en staat hem dus bij waar nodig.

Voor de voorzitter is hier inderdaad een vergoeding aan gekoppeld welke zou moeten geïndexeerd worden , 125 € ipv 100 €/maand. (infra)

Let op de voorzitter doet ook bvb. het onderhoud van de tuin en andere kleine klusjes.

Stemming :

Akkoord met de verhoging van de vergoeding.

#### **05. Evaluatie leveringscontracten (o.a. blokpolis en makelaar) ( ) ( )**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Engie
  - Makelaar: Callant verzekeringen voor Euromex, Denis Kucevic voor Vivium
- De brandpolis werd stopgezet sinds 17/12/2022 igv slechte schadestatistiek. Dit is gemeld aan de makelaar (Kucevic) en deze heeft normaal meldingsplicht.



De nodige documenten voor het verkrijgen van een offerte zijn onderweg. Er zal offerte worden gevraagd aan Solvio Verzekeringen en DOM verzekeringen. Immotheke wil ook een offerte bezorgen (Jasper De Baats). Ook eventueel op te vragen bij Callant. Dit is dringend op te volgen.

De syndicus vraagt mandaat om de beste dekking aan te gaan. Raadsmandaat. Stemming :

- Chauffagist: ComTis
- Liftonderhoud: De Lift Antwerpen
- Liftcontrole: Konhef
- Klusdienst: Edifix

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

#### **06. Bespreking meerjarenplan (1/2 + 1) (1.032,00)**

De mede-eigenaars mochten een lijst ontvangen van uit te voeren werken in graad van urgentie.

#### **06.01. Bespreking en stemming uit te voeren werken (stemming per werk) (zie bijlage) (2/3) (1.032,00)**

| Overzicht VME lening - werken Residentie Esmeralda |                                                                                                                                                                           |                           |                                  |                                                                                    |           |       |                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-------------------|
| Dringendheid                                       | Omschrijving                                                                                                                                                              | OFFERTE 1                 |                                  |                                                                                    | OFFERTE 2 |       |                   |
|                                                    |                                                                                                                                                                           | Aannemer                  | Prijs                            | Link naar offerte                                                                  | Aannemer  | Prijs | Link naar offerte |
| hoog                                               | Renovatie terrassen en keldertrap achteraan (nieuwe tegels, balustrade & bescherming betonrot)                                                                            | Betotec                   | €12.500,00                       |                                                                                    |           |       |                   |
| hoog                                               | Renovatie plint rondom rond gebouw                                                                                                                                        | Betotec                   | ? Geert heeft offerte opgevraagd |                                                                                    |           |       |                   |
| gem                                                | Renovatie voorgevel (verwijderen betonrot, reinigen gevel, nieuwe voegwerken, tegels bijwerken, terrassen waterdichting, hydrofuge op sierbeton, boordsteen reinigen,...) |                           | €120.000,00                      | Inschatting door Archo                                                             |           |       |                   |
| gem                                                | Kosten architect (volledige begeleiding, lastenboek, keuze aannemer,...)                                                                                                  | Archo Architecten         | €14.400,00                       | 12% op renovatiekost                                                               |           |       |                   |
| gem                                                | Vernieuwing elektriciteit gemeenschappelijke delen naar huidige normen                                                                                                    | PSC Electro               | €3.190,00                        | <a href="#">link naar offerte</a>                                                  |           |       |                   |
| gem                                                | Herstellingen lift (kapot deurslot bij beide liften)                                                                                                                      | De Lift bv                | €6.960,22                        | <a href="#">link naar offerte nr 37</a><br><a href="#">link naar offerte nr 39</a> |           |       |                   |
| gem                                                | Vernieuwing parlofonie (nieuw buitenbord & allemaal videofonie)                                                                                                           | PSC Electro (6m waarborg) | €6.273,10                        | <a href="#">link naar offerte</a>                                                  |           |       |                   |
| gem                                                | Vernieuwing gemeenschappelijke toiletafvoer                                                                                                                               | ?                         | nog geen offerte opgevraagd      |                                                                                    |           |       |                   |
|                                                    | TOTAAL excl btw                                                                                                                                                           |                           | €163.323,32                      |                                                                                    |           |       |                   |
|                                                    | TOTAAL BEDRAG incl btw (6%)                                                                                                                                               |                           | €173.122,72                      |                                                                                    |           |       |                   |

**\*Renovatie plint rondom rond het gebouw : urgentie HOOG !**

**NM-Projects :**

Zijgevel + 1lm achtergevel :

verwijderen + afvoeren van stenen aan zijgevel rechts + 1 lm aan achtergevel  
aanbrengen van hechtingsprimer + cementeren met wapeningsnet 2 485,00

in optie :

schilderen van cementering (kleur : RAL 9005 zwart)

verf : Lucite housepaint

875,00

**Achtergevel :**

verwijderen + afvoeren van stenen aan achtergevel deel 1 + 2

aanbrengen van hechtingsprimer + cementeren met wapeningsnet van zone aangeduid op foto in bijlage

7 185,00

in optie :

schilderen van cementering (kleur : RAL 9005 zwart)

verf : Lucite housepaint

1 935,00

Bedrag totaal excl. BTW 12 480,00

Bedrag BTW (6%, 6%) 748,80

6%: Woning ouder dan 10 jaar (werd bevestigd door klant)

**Eindbedrag (geldig tot 7/01/2023) € 13 228,80****(Hiervoor mag een tweede offerte gevraagd worden, want dit is hoog.****\*Vernieuwing gemeenschappelijke (verticale) toiletafvoer :****Comtis: (het gaat om de loden afvoerbuizen van de toiletten)**

Werfinrichting en verkeersborden.

Afdekken van de werkvloer (waar nodig) met protectiekarton.

Openen en dichtten van de schacht (dit gebouw telt 3+ 1 bouwlaag).

Verwijderen van de bestaande leidingen.

Wegvoeren van bouwpuin.

De oude leidingen worden verwijderd om plaats te maken voor de nieuwe leidingen.

Plaatsen van aanvoerleidingen in kunststof meerlagen buis met de vereiste diameters. Deze degelijk voorzien van de nodige bevestigingen (dubbele aansluiting).

Alle nieuwe aanvoerleidingen worden voorzien van hoogwaardige Armaflex isolatie (ook de koud waterleiding).

Afvoerleidingen worden geplaatst in dikwandige pvc-buis (bekijk extra kost voor PE) met de voorgeschreven diameters en verlucht door het dak.

De nieuwe stijgleidingen worden aangesloten op de oude leidingen in de schacht.

Op ieder appartement worden er nieuwe bolafsluiters geplaatst en plaats voorzien om eventueel een watermeter te plaatsen.

(eventuele aankoop watermeters in optie (96 euro per stuk), ook mogelijk in huur).

Aan het vertrek van de schacht (kelder) worden nieuwe bolafsluiters en aflatkranen voorzien.

Het aansluitingspunt van de afvoerleiding (PVC) wordt vernieuwd tot in de kelder.

Het eventueel dichtten van de gaten gebeurt met PU-schuim of waar nodig met cement. Degelijk opkuisen van de werf.

**PRIJS****10406.64 euro (BTW excl.)**

Deze offerte wordt nog geconcretiseerd na vaststellingen in de appartementen.

De vraag wordt ook gesteld of dit voor de hele VME is of per kolom.

Het gaat om de loden afvoerbuizen van de toilet !

Mogelijks is de offerte toch niet correct.

Uit te klaren. In de offerte staat immers ook keukenschacht.

Emara : Kunnen de zijkanten van hetgebouw anders niet geïsoleerd worden?

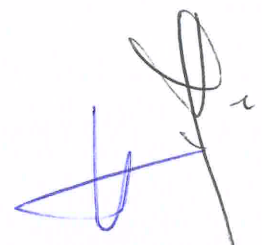
Dit mag bevestigd worden bij de architect. (archo)

Ook afhankelijk van de kosten voor de voorgevel die ruim zijn ingeschat .

Anders wordt dit volgend jaar hernomen.

Stemming per project :

De lijst van de uit te voeren renovaties (hierboven) wordt unaniem aangenomen , ook zoals gerangschikt.



**06.01.01. Toelichting kredietvoorstel op basis van goedgekeurde werken onder agendapunt 06.01 en stemming (met mandaat syndicus) ~~(2/3)~~ \*(1/2) (1.032,00)**

\*De syndicus merkt op dat een meerderheid van 1/2de+1 voldoende is voor deze stemming.

Resultaat stemming punt 06.01.01: **Voor**

**Voor:** 544,00/966,00 aandelen - 56,31 %

**Tegen:** 422,00/966,00 aandelen - 43,69 %

Namen tegen: Medi-immo, Bettens Pierre, Daems, Casters-Meurisse, Wouters-Van Poucke, Keersmaekers, De Geest Frederike

De Algemene Vergadering keurt met 56,31 % de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden:

Ter info :

Van Ceulaerde Wouter (garage)

Stas Audrey (garage)

Van Looveren Sven (garage)

(Garages vallen buiten het krediet)

Er zijn 17 app en er doen er 7 niet mee.

**1. Beschrijving en kosten van de te financieren werken**

| Overzicht VME lening - werken Residentie Esmeralda |                                                                                                                                                                           |                           |                                  |                                                                                    |           |       |                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-------------------|
| Dringendheid                                       | Omschrijving                                                                                                                                                              | OFFERTE 1                 |                                  |                                                                                    | OFFERTE 2 |       |                   |
|                                                    |                                                                                                                                                                           | Aannemer                  | Prijs                            | Link naar offerte                                                                  | Aannemer  | Prijs | Link naar offerte |
| hoog                                               | Renovatie terrassen en keldertrap achteraan (nieuwe tegels, balustrade & bescherming betonrot)                                                                            | Betotec                   | €12.500,00                       |                                                                                    |           |       |                   |
| hoog                                               | Renovatie plint rondom rond gebouw                                                                                                                                        | Betotec                   | ? Geert heeft offerte opgevraagd |                                                                                    |           |       |                   |
| gem                                                | Renovatie voorgevel (verwijderen betonrot, reinigen gevel, nieuwe voegwerken, tegels bijwerken, terrassen waterdichting, hydrofuge op sierbeton, boordsteen reinigen,...) |                           | €120.000,00                      | Inschatting door Archo                                                             |           |       |                   |
| gem                                                | Kosten architect (volledige begeleiding, lastenboek, keuze aannemer,...)                                                                                                  | Archo Architecten         | €14.400,00                       | 12% op renovatiekosten                                                             |           |       |                   |
| gem                                                | Vernieuwing elektriciteit gemeenschappelijke delen naar huidige normen                                                                                                    | PSC Electro               | €3.190,00                        | <a href="#">link naar offerte</a>                                                  |           |       |                   |
| gem                                                | Herstellingen lift (kapot deurslot bij beide liften)                                                                                                                      | De Lift bv                | €6.960,22                        | <a href="#">link naar offerte nr 37</a><br><a href="#">link naar offerte nr 39</a> |           |       |                   |
| gem                                                | Vernieuwing parlofonie (nieuw buitenbord & allemaal videofonie)                                                                                                           | PSC Electro (6m waarborg) | €6.273,10                        | <a href="#">link naar offerte</a>                                                  |           |       |                   |
| gem                                                | Vernieuwing gemeenschappelijke toiletafvoer                                                                                                                               | ?                         | nog geen offerte opgevraagd      |                                                                                    |           |       |                   |
|                                                    | TOTAAL excl btw                                                                                                                                                           |                           | €163.323,32                      |                                                                                    |           |       |                   |
|                                                    | TOTAAL BEDRAG incl btw (6%)                                                                                                                                               |                           | €173.122,72                      |                                                                                    |           |       |                   |

Werk 2 : Renovatieplint rondom gebouw : NM-Projects : € 13 228,80 incl. BTW

Werk 8 : Vernieuwing gemeenschappelijke toiletafvoer : Comtis : 10.406,64 € excl. BTW

## 2. Wijze van financiering van de werken

Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

- Maximumbedrag: 200.000 euro (minimum 100.000€)
- Maximumlooptijd: 10 jaar (max. 20 jaar)

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

## 3. Mandaat van de syndicus

De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. **De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie).**

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

## 4. Keuze van de mede-eigenaars

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat laten weten per e-mail of met het achteraan in dit verslag bijgevoegde formulier.

## 5. KBC-rekening

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

## 6. Terbeschikkingstelling van de fondsen

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd.

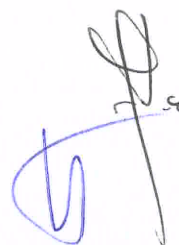
De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen:

François Van de Wildebergh [wildart@telenet.be](mailto:wildart@telenet.be) 0495 83 66 62

Eline Goethals [eline.goethals@hotmail.com](mailto:eline.goethals@hotmail.com) +32 496 48 27 40

## 7. Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet

Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van minstens twee mede-eigenaars:



..  
François Van de Wildebergh [wildart@telenet.be](mailto:wildart@telenet.be) 0495 83 66 62

.....  
Eline Goethals [eline.goethals@hotmail.com](mailto:eline.goethals@hotmail.com) +32 496 48 27 40

.....  
Hedwig Vissers [hedwig.vissers@gmail.com](mailto:hedwig.vissers@gmail.com) 0472 53 00 34

Nadat de VME het aangaan van krediet en het onderschrijven van de kredietverzekering heeft goedgekeurd, behoudt iedere mede-eigenaar evenwel de vrije keuze om al of niet deel te nemen aan het krediet. Er dienen evenwel steeds minimaal 3 mede-eigenaars deel te nemen aan het krediet. Als een mede-eigenaar geen krediet vraagt via de VME zal het kredietbedrag dalen. Het uiteindelijk kredietbedrag mag evenwel niet lager uitvallen dan 100 000 EUR. Bijkomend willen we nog opmerken dat enkel investeringen die behoren tot de gemeenschappelijke delen gefinancierd kunnen worden via het KBC VME-Renovatiekrediet.

Zoals beschreven staat in ons kredietvoorstel dient de VME, indien deze hier nog niet over beschikt, **een rekening bij KBC te openen.**

#### Het krediet kan pas worden toegekend:

- na voorlegging van alle vereiste documenten;
- na het verkrijgen én betalen van de kredietverzekering voor VME's.

#### **06.01.02. Opgave niet deelnemende mede-eigenaars aan het renovatiekrediet voor de VME () ()**

Formulier voor mede-eigenaars die niet willen deelnemen aan het renovatiekrediet voor VME's

Naam VME: ..Medi-immo, Bettens Pierre, Daems, Casters-Meurisse, Wouters-Van Poucke, Keersmaekers, De Geest Frederike

.....  
Op de (buitengewone) algemene vergadering werd met een gekwalificeerde meerderheid goedgekeurd dat de VME een renovatiekrediet zal afsluiten bij KBC. Daarbij heeft elke mede-eigenaar de vrije keuze om al dan niet van dat krediet gebruik te maken. Praktisch wordt ervan uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten dat kenbaar maken aan de syndicus. Er werd ook goedgekeurd dat de VME voor het renovatiekrediet een kredietverzekering afsluit tegen wanbetalingen van eigenaars die mee gebruikmaken van dit VME-krediet. De ondergetekende mede-eigenaar of gevolmachtigde/lasthebber verklaart hierbij dat hij geen gebruik zal maken van het krediet dat de VME aangaat en dat hij zijn aandeel in de werken (vóór de start van de uitvoering ervan) zal betalen op de rekening van de VME bij KBC: ..Nog aan te vragen.....

.....  
Naam:

.....  
Pandnummer(s) in de VME:

.....  
Handtekening:

## **07. Geplande en/of goed te keuren overige werken (2/3) (1.000,00)**

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

### **07.01. Plaatsen fietsenstalling voor -of achterzijde gebouw : bespreking en stemming (2/3) (1.000,00)**

Toelichting door medi-immo.

Wij zijn verplicht om een fietsenvoorziening te hebben als dokterskabinet. We moeten er 3 kunnen zetten.

Waar ?

Hoe staan jullie er tegenover?

Evt. grasdallen ?

Mevr. Van Alsenoy : En waarom niet op de middenberm van het straat? Dit is gevraagd aan de Stad.

Er wordt een tekening getoond door Medi-immo. Werd reeds bekeken door hun architect. (aansluitend bij 07.02)

Opm. : We hebben maar 3 plaatsen nodig.

### **07.02. Creëren rolstoeltoegang aan de hoofdingang : bespreking en stemming (2/3) (1.000,00)**

Toelichting door med-immo

Stemming over 07.01 en 07.02 :

1/Middenberm

2/Indien niet goedgekeurd :

Vooruin, maximum 3 en achter de struiken. (en de struiken mogen iets naar voor geplaatst worden.

Tevens 3 plaatsen aan iedere kant.

Wie betaalt de drie plaatsen aan de rechtse kant?

Raadsmandaat wordt goedgekeurd.

Quid rolstoeltoegang?

Metalen wegneembare rolplaat? Mee in het raadsmandaat?

Ok voor een beugel in de voorgevel, die zie je niet? Ok, wordt mee bekeken.

### **07.03. Individuele watertellers : bespreking en stemming (2/3) (1.000,00)**

**Offerte OFF220287 / Watertellers 21/12/2022**

**ALGEMEEN - Uit te voeren werken: 944,00€**

Tijdelijk onderbreken van de koude watertoevoer.

Vervangen van 4 hoofd afsluitkranen in de kelder zodoende hierna telkens slechts één kolom dient te worden afgesloten.

Opnieuw vullen en ontluchten.

**PER APPARTEMENT - Uit te voeren werken: 292 € (excl. teller)**

Plaatsen van twee door U geleverde koude watertellers op de inkomende leidingen in het toilet en onder de wastafel in

de keuken.

Leveren en plaatsen van een bolkraan met gekeurde keerklep per teller.

Testen op goede werking en zuiver maken van de werkvloer.

De plaatsing zoals te lezen in de offerte van VDB is €292 per appartement (zonder breekwerken, indien nodig in uw app dan komt dit er bovenop aan kwartiertarief, VDB schat in een €120 extra max). De tellers komen hier bovenop.

De watertellers zullen een €60 per stuk kosten Er werden offertes opgevraagd bij Techem en Ista, maar nog niets binnen. We zouden deze ook kunnen huren, wat de totaalprijs naar beneden brengt.

Stemming :

Emara en Van de Wildebergh hebben al een waterteller.

Medi-immo had deze plannen al.

We spreken over ca 450 €/app.

Resultaat stemming punt 07.03: **Voor**

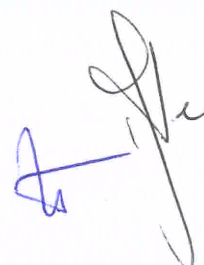
Voor: 654,00/898,00 aandelen - 72,83 %

Tegen: 244,00/898,00 aandelen - 27,17 %

Namen tegen: Bettens Pierre, Aps Georgette, Wouters-Van Poucke, Yousefi - Yasuda

Blanco: 68,00/966,00 aandelen - 7,04 %

Namen blanco: Daems



#### **07.04. Plaatsen container m.h.o.o. opruim kelder : stemming (2/3) (1.032.00)**

Voorstel aan de VME : plaatsen container voor opruim werken van de kelder. Er staan overigens nog steeds spullen van de heer Emara.

We zouden die graag weg hebben, alsook andere dingen die niet meer thuishoren in de gemeenschappelijke kelders van nr 37 en nr 39. = kost voor de VME op AV (ca 450 €)

Eventueel kan er gevraagd worden of er interesse is om ook persoonlijke spullen in de container te gooien.

Stemming :

Unaniem akkoord.

#### **07.05. Zonnepanelen voor privaat gebruik : bespreking () ()**

Emara ligt toe :

Je ziet ze niet en gelet de energiecrisis...

Mevr. Van Alsenoy :

We hebben ook aanvraag gedaan. 4.800 € zonder batterij voor 7 panelen.

Dak is van iedereen.

Iemand laten komen?

Is er iemand op tegen dat er zonnepanelen op het dak komen?

Neen.

Het gaat over het principe om het dak te verdelen.

**Unaniem akkoord** met dit principe.

Er mag iemand aangesteld worden voor een studie, dakverdeling en keuzemogelijkheid (offerte) voor privaat panelen.

#### **07.05.01. Zonnepanelen ten voordele van een individuele eigenaar (4/5) (1.032.00)**

Onder bepaalde voorwaarden :

Voorafgaand wordt het dakoppervlakte opgemeten en evenredig verdeeld zodoende latere plaatsers ook een dakdeel kunnen benutten.

Enige schade door de installatie worden vergoed door de plaatsende mede-eigenaar.

Enkel door een erkende installateur, voorafgaand offerte voor te leggen ter goedkeuring aan de syndicus/VME, nadat de installatie keuringsverslag te bezorgen.

Stemming : zie 07.05

#### **08. Diversen () ()**

1/Brievenbus kelderappartementen vooraan te voorzien.

2/Parlofonie met videofonie voor Medi-immo? Dit zit in het meerjarenplan. Dit kan eventueel worden naar voor getrokken. Dit mag reeds gebeuren, en betaald worden van het reservefonds ! Let op, ook Nyembo mee in het project (kabel doortrekken).

3/De Geest : Tapijt in de inkomhal ? Het zou gaan om 800 € voor de twee kanten.

4/Opmerking De Post : brievenbus voor kelderapp rechts. Zie Nyembo. Dit wordt intern bekeken.

5/Eigenaars moeten steeds hun huurder verwittigen als er werken zijn.

6/De putdeksels moeten vernieuwd worden. Dit mag uitgevoerd worden. (Cap of Rioolprobleem) Dit is tegen het geurprobleem.

7/Geen plastic in de groencontainers ! Sorteren alleszins.

8/Bettens : Kan de bestelling naar Betotec (terrassen en trap achteraan) al geplaatst worden? Eventueel voorschot van reservefonds en als er dan nog een te betalen saldo is, dat dit wordt aangevuld door de mede-eigenaars die niet mee instappen in de VME-lening. Betalen gaat toch elke mede-eigenaar moeten vroeg of laat.

Mevr. De Geest heeft haar bedenkingen.

Dit voorstel wordt door de meerderheid aanvaard.

#### **09. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars () ()**

De syndicus overleef het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 39 minuten.



www.solvio.be

syndicus@solvio.be  
RPR Antwerpen  
Polis BA BIV

Solvio BV  
KBO 0816.881.045  
BIV 506306

Frank Beckersstraat 21  
2600 Berchem  
03 239 04 09

Av. du Onze Novembre 2  
1040 Etterbeek  
02 308 20 09

Secretaris  
Voor Solvio  
Syndicus

A large, stylized handwritten signature in blue ink, crossing the horizontal line of the text.

Geert Ganssone.

Voorzitter

A large, stylized handwritten signature in black ink, crossing the horizontal line of the text.

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

## **Res. Esmeralda**

(0829.936.948)

Prins Boudewijnlaan 37-39  
BERCHEM ( ANTWERPEN)

**(1/10/2023 - 30/09/2024)**

Emara - Verheyden

Res. Esmeralda  
Prins Boudewijnlaan 37-39  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)  
0829.936.948

Emara - Verheyden

Reebokdreef 18  
2990 WUUSTWEZEL

**Afrekening - Periode: 2023/2024 ( 1/10/2023 - 30/09/2024 )**

**Privatief G D**

|                                                                     | <u>Totaal</u> | <u>Uw aandeel</u> | <u>Btw</u> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------|
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20 (45,00/1.032,00)             |               |                   |            |
| 610200 Keuring elektrische installaties                             | 470,33        | 20,51             | 3,56       |
| 610610 Overig onderhoud tuin en directe omgeving                    | 103,33        | 4,51              | 0,00       |
| 610900 Diversen                                                     | 1.415,20      | 61,71             | 6,94       |
| 613000 Beheersvergoeding Syndic                                     | 5.667,81      | 247,14            | 0,00       |
| 613120 Andere kosten raad van mede-eigendom                         | 1.500,00      | 65,41             | 0,00       |
| 614000 Verzekering brand                                            | 4.912,43      | 214,20            | 0,00       |
| 614100 Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid                    | 303,63        | 13,24             | 0,00       |
| 614600 Verzekering rechtsbijstand                                   | 318,41        | 13,88             | 0,00       |
| 616000 Administratiekosten                                          | 212,50        | 9,27              | 0,00       |
| 616100 Kosten Algemene Vergadering                                  | 62,50         | 2,73              | 0,47       |
| 650000 Bankkosten                                                   | 401,01        | 17,49             | 0,00       |
| 751410 Intresten spaarrekening                                      | -8,34         | -0,36             | 0,00       |
|                                                                     | 15.358,81     | 669,72            | 10,98      |
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20 (45,00/984,00) |               |                   |            |
| 610100 Keuring lift                                                 | 565,36        | 25,85             | 4,49       |
| 610110 Onderhoudscontract lift nr. 37                               | 636,52        | 29,11             | 1,65       |
| 610111 Onderhoudscontract lift nr. 39                               | 636,52        | 29,11             | 1,65       |
| 610370 Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties            | 79,50         | 3,64              | 0,21       |
| 610500 Schoonmaak gebouw                                            | 1.513,97      | 69,24             | 0,00       |
| 610900 Diversen                                                     | 21,45         | 0,98              | 0,17       |
| 611100 Renovatie                                                    | -5.256,00     | -240,37           | 67,68      |
| 611101 Gevel- en terrasrenovatie                                    | 39.153,68     | 1.790,56          | 163,92     |
| 612010 Water Algemene delen nr. 37                                  | 2.953,66      | 135,08            | 7,65       |
| 612011 Water algemene delen nr. 39                                  | 2.580,45      | 118,01            | 6,68       |
| 612100 Elektriciteit algemene delen nr. 37                          | 177,47        | 8,12              | 0,46       |
| 612101 Elektriciteit algemene delen nr. 39                          | 365,02        | 16,69             | 0,94       |
| 759100 Opname reservefonds                                          | -39.153,69    | -1.790,57         | -101,35    |
|                                                                     | 4.273,91      | 195,45            | 154,14     |
| DEELNEMENDE EIGENAARS KREDIET 1 (45,00/584,00)                      |               |                   |            |
| 614900 Verzekering renovatiekrediet                                 | 2.176,40      | 167,70            | 0,00       |
| 657100 Kapitaal lening                                              | 6.917,58      | 533,03            | 0,00       |
| 657200 Intresten lening                                             | 1.134,89      | 87,45             | 0,00       |
| 650000 Bankkosten                                                   | 525,00        | 40,45             | 0,00       |
|                                                                     | 10.753,87     | 828,64            | 0,00       |
| Kosten                                                              | 30.386,59     | 1.693,81          | 165,11     |
| INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)                                      |               |                   |            |
| Plaatsen waterteller 50%                                            | 109,50        | 109,50            | 6,20       |
| Plaatsen waterteller 50%                                            | 109,50        | 109,50            | 6,20       |
| Water 08/05/2024-30/09/2024                                         | 361,97        | 361,97            | 20,49      |
|                                                                     | 580,97        | 580,97            | 32,89      |
| INDIVIDUELE KOSTEN                                                  | 580,97        | 580,97            | 32,89      |
| Totaal kosten                                                       | 30.967,56     | 2.274,78          | 198,00     |

**BETALINGEN (1,00/1,00)**

|                                                        |                  |                  |               |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Afrekening 2022/2023                                   | 216,09           | 216,09           | 0,00          |
| 01/10/2023 PBOUD37 provisie oktober 2023               | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 25/10/2023 PBOUD37 Extra opvraging verzekering krediet | -167,70          | -167,70          | 0,00          |
| 01/11/2023 PBOUD37 Provisie november 2023              | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 01/12/2023 PBOUD37 provisie december 2023              | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 04/12/2023 PBOUD37 Maandelijkse afbetaling lening      | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 01/01/2024 PBOUD37 provisie januari 2024               | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 03/01/2024 PBOUD37 afbetaling lening januari 2024      | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 09/01/2024 Afrekening 2022/2023                        | -216,09          | -216,09          | 0,00          |
| 01/02/2024 PBOUD37 Maandelijkse provisie 2023/2024     | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 02/02/2024 PBOUD37 afbetaling lening februari 2024     | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 05/02/2024 PBOUD37 Extra opvraging                     | -135,00          | -135,00          | 0,00          |
| 01/03/2024 PBOUD37 provisie maart 2024                 | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 04/03/2024 PBOUD37 afbetaling lening maart 2024        | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 01/04/2024 PBOUD37 provisie april 2024                 | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 03/04/2024 PBOUD37 afbetaling lening april 2024        | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 01/05/2024 PBOUD37 provisie mei 2024                   | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 03/05/2024 PBOUD37 afbetaling lening mei 2024          | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 01/06/2024 PBOUD37 provisie juni 2024                  | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 04/06/2024 PBOUD37 afbetaling lening juni 2024         | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 01/07/2024 PBOUD37 provisie juli 2024                  | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 02/07/2024 PBOUD37 afbetaling lening juli 2024         | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 01/08/2024 PBOUD37 provisie augustus 2024              | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 02/08/2024 PBOUD37 afbetaling lening augustus 2024     | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
| 01/09/2024 PBOUD37 provisie september 2024             | -97,67           | -97,67           | 0,00          |
| 03/09/2024 PBOUD37 afbetaling lening september 2024    | -97,80           | -97,80           | 0,00          |
|                                                        | -2.452,74        | -2.452,74        | 0,00          |
| <b>BETALINGEN</b>                                      | <b>-2.452,74</b> | <b>-2.452,74</b> | <b>0,00</b>   |
| <b>Totaal privaatief G D</b>                           |                  | <b>-177,96</b>   | <b>198,00</b> |

**Privatief K03**
**KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20 (2,00/1.032,00)**

|                                                  | <b>Totaal</b> | <b>Uw aandeel</b> | <b>Btw</b> |
|--------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------|
| 610200 Keuring elektrische installaties          | 470,33        | 0,91              | 0,16       |
| 610610 Overig onderhoud tuin en directe omgeving | 103,33        | 0,20              | 0,00       |
| 610900 Diversen                                  | 1.415,20      | 2,74              | 0,31       |
| 613000 Beheersvergoeding Syndic                  | 5.667,81      | 10,98             | 0,00       |
| 613120 Andere kosten raad van mede-eigendom      | 1.500,00      | 2,91              | 0,00       |
| 614000 Verzekering brand                         | 4.912,43      | 9,52              | 0,00       |
| 614100 Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid | 303,63        | 0,59              | 0,00       |
| 614600 Verzekering rechtsbijstand                | 318,41        | 0,62              | 0,00       |
| 616000 Administratiekosten                       | 212,50        | 0,41              | 0,00       |
| 616100 Kosten Algemene Vergadering               | 62,50         | 0,12              | 0,02       |
| 650000 Bankkosten                                | 401,01        | 0,78              | 0,00       |
| 751410 Intresten spaarrekening                   | -8,34         | -0,02             | 0,00       |
|                                                  | 15.358,81     | 29,77             | 0,49       |

**KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20 (2,00/984,00)**

|                                                          |            |        |       |
|----------------------------------------------------------|------------|--------|-------|
| 610100 Keuring lift                                      | 565,36     | 1,15   | 0,20  |
| 610110 Onderhoudscontract lift nr. 37                    | 636,52     | 1,29   | 0,07  |
| 610111 Onderhoudscontract lift nr. 39                    | 636,52     | 1,29   | 0,07  |
| 610370 Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties | 79,50      | 0,16   | 0,01  |
| 610500 Schoonmaak gebouw                                 | 1.513,97   | 3,08   | 0,00  |
| 610900 Diversen                                          | 21,45      | 0,04   | 0,01  |
| 611100 Renovatie                                         | -5.256,00  | -10,68 | 3,01  |
| 611101 Gevel- en terrasrenovatie                         | 39.153,68  | 79,58  | 7,29  |
| 612010 Water Algemene delen nr. 37                       | 2.953,66   | 6,00   | 0,34  |
| 612011 Water algemene delen nr. 39                       | 2.580,45   | 5,24   | 0,30  |
| 612100 Elektriciteit algemene delen nr. 37               | 177,47     | 0,36   | 0,02  |
| 612101 Elektriciteit algemene delen nr. 39               | 365,02     | 0,74   | 0,04  |
| 759100 Opname reservefonds                               | -39.153,69 | -79,58 | -4,50 |
|                                                          | 4.273,91   | 8,69   | 6,85  |

## DEELNEMENDE EIGENAARS KREDIET 1 (2,00/584,00)

|        |                              |           |       |      |
|--------|------------------------------|-----------|-------|------|
| 614900 | Verzekering renovatiekrediet | 2.176,40  | 7,45  | 0,00 |
| 657100 | Kapitaal lening              | 6.917,58  | 23,69 | 0,00 |
| 657200 | Intresten lening             | 1.134,89  | 3,89  | 0,00 |
| 650000 | Bankkosten                   | 525,00    | 1,80  | 0,00 |
|        |                              | 10.753,87 | 36,83 | 0,00 |

|        |           |       |      |
|--------|-----------|-------|------|
| Kosten | 30.386,59 | 75,29 | 7,34 |
|--------|-----------|-------|------|

## BETALINGEN (1,00/1,00)

|                                                        |         |         |      |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|------|
| Afrekening 2022/2023                                   | -4,31   | -4,31   | 0,00 |
| 01/10/2023 PBOUD37 provisie oktober 2023               | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 25/10/2023 PBOUD37 Extra opvraging verzekering krediet | -7,45   | -7,45   | 0,00 |
| 01/11/2023 PBOUD37 Provisie november 2023              | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 01/12/2023 PBOUD37 provisie december 2023              | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 04/12/2023 PBOUD37 Maandelijkse afbetaling lening      | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 01/01/2024 PBOUD37 provisie januari 2024               | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 03/01/2024 PBOUD37 afbetaling lening januari 2024      | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 09/01/2024 Afrekening 2022/2023                        | 4,31    | 4,31    | 0,00 |
| 01/02/2024 PBOUD37 Maandelijkse provisie 2023/2024     | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 02/02/2024 PBOUD37 afbetaling lening februari 2024     | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 05/02/2024 PBOUD37 Extra opvraging                     | -6,00   | -6,00   | 0,00 |
| 01/03/2024 PBOUD37 provisie maart 2024                 | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 04/03/2024 PBOUD37 afbetaling lening maart 2024        | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 01/04/2024 PBOUD37 provisie april 2024                 | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 03/04/2024 PBOUD37 afbetaling lening april 2024        | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 01/05/2024 PBOUD37 provisie mei 2024                   | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 03/05/2024 PBOUD37 afbetaling lening mei 2024          | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 01/06/2024 PBOUD37 provisie juni 2024                  | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 04/06/2024 PBOUD37 afbetaling lening juni 2024         | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 01/07/2024 PBOUD37 provisie juli 2024                  | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 02/07/2024 PBOUD37 afbetaling lening juli 2024         | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 01/08/2024 PBOUD37 provisie augustus 2024              | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 02/08/2024 PBOUD37 afbetaling lening augustus 2024     | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
| 01/09/2024 PBOUD37 provisie september 2024             | -4,34   | -4,34   | 0,00 |
| 03/09/2024 PBOUD37 afbetaling lening september 2024    | -4,35   | -4,35   | 0,00 |
|                                                        | -109,03 | -109,03 | 0,00 |

|            |         |         |      |
|------------|---------|---------|------|
| BETALINGEN | -109,03 | -109,03 | 0,00 |
|------------|---------|---------|------|

Totaal privaatief K03

-33,74 7,34

## Privatief KELDERAPP R

Totaal Uw aandeel Btw

## KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20 (32,00/1.032,00)

|        |                                           |           |        |      |
|--------|-------------------------------------------|-----------|--------|------|
| 610200 | Keuring elektrische installaties          | 470,33    | 14,58  | 2,53 |
| 610610 | Overig onderhoud tuin en directe omgeving | 103,33    | 3,20   | 0,00 |
| 610900 | Diversen                                  | 1.415,20  | 43,88  | 4,94 |
| 613000 | Beheersvergoeding Syndic                  | 5.667,81  | 175,75 | 0,00 |
| 613120 | Andere kosten raad van mede-eigendom      | 1.500,00  | 46,51  | 0,00 |
| 614000 | Verzekering brand                         | 4.912,43  | 152,32 | 0,00 |
| 614100 | Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid | 303,63    | 9,41   | 0,00 |
| 614600 | Verzekering rechtsbijstand                | 318,41    | 9,87   | 0,00 |
| 616000 | Administratiekosten                       | 212,50    | 6,59   | 0,00 |
| 616100 | Kosten Algemene Vergadering               | 62,50     | 1,94   | 0,34 |
| 650000 | Bankkosten                                | 401,01    | 12,43  | 0,00 |
| 751410 | Intresten spaarrekening                   | -8,34     | -0,26  | 0,00 |
|        |                                           | 15.358,81 | 476,24 | 7,80 |

## KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20 (32,00/984,00)

|        |                                                   |           |         |       |
|--------|---------------------------------------------------|-----------|---------|-------|
| 610100 | Keuring lift                                      | 565,36    | 18,39   | 3,19  |
| 610110 | Onderhoudscontract lift nr. 37                    | 636,52    | 20,70   | 1,17  |
| 610111 | Onderhoudscontract lift nr. 39                    | 636,52    | 20,70   | 1,17  |
| 610370 | Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties | 79,50     | 2,59    | 0,15  |
| 610500 | Schoonmaak gebouw                                 | 1.513,97  | 49,23   | 0,00  |
| 610900 | Diversen                                          | 21,45     | 0,70    | 0,12  |
| 611100 | Renovatie                                         | -5.256,00 | -170,93 | 48,13 |

|                                                |                                                        |            |           |        |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|-----------|--------|
| 611101                                         | Gevel- en terrasrenovatie                              | 39.153,68  | 1.273,29  | 116,57 |
| 612010                                         | Water Algemene delen nr. 37                            | 2.953,66   | 96,05     | 5,44   |
| 612011                                         | Water algemene delen nr. 39                            | 2.580,45   | 83,92     | 4,75   |
| 612100                                         | Elektriciteit algemene delen nr. 37                    | 177,47     | 5,77      | 0,33   |
| 612101                                         | Elektriciteit algemene delen nr. 39                    | 365,02     | 11,87     | 0,67   |
| 759100                                         | Opname reservefonds                                    | -39.153,69 | -1.273,29 | -72,07 |
|                                                |                                                        | 4.273,91   | 138,99    | 109,61 |
| DEELNEMENDE EIGENAARS KREDIET 1 (32,00/584,00) |                                                        |            |           |        |
| 614900                                         | Verzekering renovatiekrediet                           | 2.176,40   | 119,25    | 0,00   |
| 657100                                         | Kapitaal lening                                        | 6.917,58   | 379,05    | 0,00   |
| 657200                                         | Intresten lening                                       | 1.134,89   | 62,19     | 0,00   |
| 650000                                         | Bankkosten                                             | 525,00     | 28,77     | 0,00   |
|                                                |                                                        | 10.753,87  | 589,25    | 0,00   |
| Kosten                                         |                                                        | 30.386,59  | 1.204,48  | 117,41 |
| INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)                 |                                                        |            |           |        |
|                                                | Onderzoekskost krediet                                 | 6,56       | 6,56      | 0,00   |
|                                                | Vrijmaken afvoeren                                     | 318,00     | 318,00    | 18,00  |
|                                                | Vrijmaken afvoeren en camera onderzoek                 | 508,80     | 508,80    | 28,80  |
|                                                | Plaatsen waterteller 50%                               | 109,50     | 109,50    | 6,20   |
|                                                | Plaatsen waterteller 50%                               | 109,50     | 109,50    | 6,20   |
|                                                |                                                        | 1.052,36   | 1.052,36  | 59,20  |
| INDIVIDUELE KOSTEN                             |                                                        | 1.052,36   | 1.052,36  | 59,20  |
| Totaal kosten                                  |                                                        | 31.438,95  | 2.256,84  | 176,61 |
| BETALINGEN (1,00/1,00)                         |                                                        |            |           |        |
|                                                | Afrekening 2022/2023                                   | 244,07     | 244,07    | 0,00   |
|                                                | 01/10/2023 PBOUD37 provisie oktober 2023               | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 25/10/2023 PBOUD37 Extra opvraging verzekering krediet | -119,25    | -119,25   | 0,00   |
|                                                | 01/11/2023 PBOUD37 Provisie november 2023              | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 01/12/2023 PBOUD37 provisie december 2023              | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 04/12/2023 PBOUD37 Maandelijkse afbetaling lening      | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 01/01/2024 PBOUD37 provisie januari 2024               | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 03/01/2024 PBOUD37 afbetaling lening januari 2024      | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 09/01/2024 Afrekening 2022/2023                        | -244,07    | -244,07   | 0,00   |
|                                                | 01/02/2024 PBOUD37 Maandelijkse provisie 2023/2024     | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 02/02/2024 PBOUD37 afbetaling lening februari 2024     | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 05/02/2024 PBOUD37 Extra opvraging                     | -96,00     | -96,00    | 0,00   |
|                                                | 01/03/2024 PBOUD37 provisie maart 2024                 | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 04/03/2024 PBOUD37 afbetaling lening maart 2024        | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 01/04/2024 PBOUD37 provisie april 2024                 | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 03/04/2024 PBOUD37 afbetaling lening april 2024        | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 01/05/2024 PBOUD37 provisie mei 2024                   | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 03/05/2024 PBOUD37 afbetaling lening mei 2024          | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 01/06/2024 PBOUD37 provisie juni 2024                  | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 04/06/2024 PBOUD37 afbetaling lening juni 2024         | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 01/07/2024 PBOUD37 provisie juli 2024                  | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 02/07/2024 PBOUD37 afbetaling lening juli 2024         | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 01/08/2024 PBOUD37 provisie augustus 2024              | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 02/08/2024 PBOUD37 afbetaling lening augustus 2024     | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                | 01/09/2024 PBOUD37 provisie september 2024             | -69,46     | -69,46    | 0,00   |
|                                                | 03/09/2024 PBOUD37 afbetaling lening september 2024    | -69,55     | -69,55    | 0,00   |
|                                                |                                                        | -1.744,27  | -1.744,27 | 0,00   |
| BETALINGEN                                     |                                                        | -1.744,27  | -1.744,27 | 0,00   |
| Totaal privaat Kelderapp R                     |                                                        |            | 512,57    | 176,61 |

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| Totaal | 300,87 | 381,95 |
|--------|--------|--------|

## Te betalen

**300,87**

|                               |               |                |                   |
|-------------------------------|---------------|----------------|-------------------|
| <u>Situatie op 30/09/2024</u> | <u>Totaal</u> | <u>Betaald</u> | <u>Te betalen</u> |
| Aandeel in reservefonds       | 430,89        | 430,89         |                   |
| Aandeel in werkkapitaal       | 211,26        | 211,26         |                   |

| Rekening                                            | Datum | Referentie | Opmerking                                                                    | Totaal<br>(incl. BTW)   | BTW    |
|-----------------------------------------------------|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| <b>1.0.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20</b> |       |            |                                                                              | ( 1.032,00 - 1.032,00 ) |        |
| 610200 - Keuring elektrische installaties           |       |            |                                                                              |                         |        |
| 15/04/2024                                          | IF    | 2024/00051 | Normec BTV - Keuring elektriciteit                                           | 470,33                  | 81,63  |
|                                                     |       |            | Keuring elektrische installaties                                             | 470,33                  | 81,63  |
|                                                     |       |            | Elektrische installaties                                                     | 470,33                  | 81,63  |
| 610610 - Overig onderhoud tuin en directe omgeving  |       |            |                                                                              |                         |        |
| 24/04/2024                                          | IF    | 2024/00053 | RVME - Aankoop haag                                                          | 103,33                  | 0,00   |
|                                                     |       |            | Overig onderhoud tuin en directe omgeving                                    | 103,33                  | 0,00   |
|                                                     |       |            | Tuinen, parkings en wegen                                                    | 103,33                  | 0,00   |
| 610900 - Diversen                                   |       |            |                                                                              |                         |        |
| 14/11/2023                                          | IF    | 2024/00009 | Vegeax - Vervangen putdeksel                                                 | 408,10                  | 23,10  |
| 21/11/2023                                          | IF    | 2024/00011 | RVME - Duivenpinnen en gekorrelde kalk                                       | 76,75                   | 0,00   |
| 12/12/2023                                          | IF    | 2024/00017 | RVME - Lopers inkomhallen                                                    | 723,52                  | 125,57 |
| 09/01/2024                                          | IF    | 2024/00022 | RVME - Aankoop bloemen voortuin                                              | 9,49                    | 0,00   |
| 20/03/2024                                          | IF    | 2024/00046 | RVME - Aankoop parkeerbord                                                   | 11,75                   | 0,00   |
| 20/09/2024                                          | IF    | 2024/00083 | RVME - Led-buitenlampen garage                                               | 60,85                   | 10,56  |
| 20/09/2024                                          | IF    | 2024/00084 | RVME - Inktcartridges                                                        | 47,99                   | 0,00   |
| 04/10/2024                                          | IF    | 2024/00090 | RVME - Aankoop ledlampen                                                     | 76,75                   | 0,00   |
|                                                     |       |            | Diversen                                                                     | 1.415,20                | 159,23 |
|                                                     |       |            | Diversen                                                                     | 1.415,20                | 159,23 |
| 613000 - Beheersvergoeding Syndic                   |       |            |                                                                              |                         |        |
| 01/10/2023                                          | IF    | 2024/00001 | Solvio Beheer - Oktober 2023                                                 | 467,57                  | 0,00   |
| 01/11/2023                                          | IF    | 2024/00006 | Solvio Beheer - November 2023                                                | 467,57                  | 0,00   |
| 01/12/2023                                          | IF    | 2024/00014 | Solvio Beheer - December 2023                                                | 467,57                  | 0,00   |
| 01/01/2024                                          | IF    | 2024/00033 | Solvio Beheer - Januari 2024                                                 | 473,90                  | 0,00   |
| 01/02/2024                                          | IF    | 2024/00036 | Solvio Beheer - Februari 2024                                                | 473,90                  | 0,00   |
| 01/03/2024                                          | IF    | 2024/00043 | Solvio Beheer - Maart 2024                                                   | 473,90                  | 0,00   |
| 01/04/2024                                          | IF    | 2024/00048 | Solvio Beheer - April 2024                                                   | 473,90                  | 0,00   |
| 01/05/2024                                          | IF    | 2024/00055 | Solvio Beheer - Mei 2024                                                     | 473,90                  | 0,00   |
| 01/06/2024                                          | IF    | 2024/00063 | Solvio Beheer - Juni 2024                                                    | 473,90                  | 0,00   |
| 01/07/2024                                          | IF    | 2024/00069 | Solvio Beheer - Juli 2024                                                    | 473,90                  | 0,00   |
| 01/08/2024                                          | IF    | 2024/00075 | Solvio Beheer - Augustus 2024                                                | 473,90                  | 0,00   |
| 01/09/2024                                          | IF    | 2024/00079 | Solvio Beheer - September 2024                                               | 473,90                  | 0,00   |
|                                                     |       |            | Beheersvergoeding Syndic                                                     | 5.667,81                | 0,00   |
|                                                     |       |            | Erelonen                                                                     | 5.667,81                | 0,00   |
| 613120 - Andere kosten raad van mede-eigendom       |       |            |                                                                              |                         |        |
| 15/10/2023                                          | B1    | 2024/00018 | Oktober 2023                                                                 | 125,00                  | 0,00   |
| 15/11/2023                                          | B1    | 2024/00052 | November 2023                                                                | 125,00                  | 0,00   |
| 15/12/2023                                          | B1    | 2024/00073 | December 2023                                                                | 125,00                  | 0,00   |
| 15/01/2024                                          | B1    | 2024/00109 | Januari 2024                                                                 | 125,00                  | 0,00   |
| 15/02/2024                                          | B1    | 2024/00166 | Februari 2024                                                                | 125,00                  | 0,00   |
| 15/03/2024                                          | B1    | 2024/00203 | Maart 2023                                                                   | 125,00                  | 0,00   |
| 15/04/2024                                          | B1    | 2024/00227 | April 2024                                                                   | 125,00                  | 0,00   |
| 15/05/2024                                          | B1    | 2024/00252 | Mei 2024                                                                     | 125,00                  | 0,00   |
| 15/06/2024                                          | B1    | 2024/00278 | Juni 2024                                                                    | 125,00                  | 0,00   |
| 15/07/2024                                          | B1    | 2024/00307 | Juli 2024                                                                    | 125,00                  | 0,00   |
| 15/08/2024                                          | B1    | 2024/00332 | Augustus 2024                                                                | 125,00                  | 0,00   |
| 15/09/2024                                          | B1    | 2024/00359 | September 2024                                                               | 125,00                  | 0,00   |
|                                                     |       |            | Andere kosten raad van mede-eigendom                                         | 1.500,00                | 0,00   |
|                                                     |       |            | Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen | 1.500,00                | 0,00   |
| 614000 - Verzekering brand                          |       |            |                                                                              |                         |        |
| 18/10/2023                                          | MB    | 2024/00002 | B-cover by Baloise - Premie 01/10/2023-01/01/2024                            | 934,53                  | 0,00   |
| 18/12/2023                                          | IF    | 2024/00020 | B-Cover by Baloise - Premie 2024                                             | 5.303,86                | 0,00   |
| 30/09/2024                                          | MB    | 2024/00024 | Over te dragen kosten - Premie 01/10/2024 - 01/01/2025                       | -1.325,96               | 0,00   |
|                                                     |       |            | Verzekering brand                                                            | 4.912,43                | 0,00   |
|                                                     |       |            | Brandverzekering                                                             | 4.912,43                | 0,00   |
| 614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid  |       |            |                                                                              |                         |        |
| 12/12/2023                                          | IF    | 2024/00025 | AG Insurance - Premie 2024                                                   | 202,11                  | 0,00   |
| 16/01/2024                                          | IF    | 2024/00038 | AG Insurance - Premie 03/02/2024-02/02/2025                                  | 101,52                  | 0,00   |
|                                                     |       |            | Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid                                    | 303,63                  | 0,00   |

| Rekening                                                               | Datum      | Referentie    | Opmerking                                                  | Totaal<br>(incl. BTW) | BTW           |
|------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
|                                                                        |            |               | Burgerlijke aansprakelijkheid                              | 303,63                | 0,00          |
| 614600 - Verzekering rechtsbijstand                                    | 03/11/2023 | IF 2024/00008 | Euromex - Premie 17/12/2023-17/12/2024                     | 318,41                | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Verzekering rechtsbijstand                                 | 318,41                | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Rechtsbijstand                                             | 318,41                | 0,00          |
| 616000 - Administratiekosten                                           | 21/12/2023 | IF 2024/00023 | Solvio Beheer - Voorbereiding en samenstelling/ update PID | 170,00                | 0,00          |
|                                                                        | 21/12/2023 | IF 2024/00024 | Solvio Beheer - Controle geldigheid AREI                   | 42,50                 | 0,00          |
|                                                                        | 30/09/2024 | IF 2024/00088 | Solvio Beheer - Rappelkosten                               | 45,00                 | 0,00          |
|                                                                        | 30/09/2024 | MB 2024/00021 | Individuele rappelkosten                                   | -45,00                | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Administratiekosten                                        | 212,50                | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Administratiekosten syndicus                               | 212,50                | 0,00          |
| 616100 - Kosten Algemene Vergadering                                   | 16/01/2024 | IF 2024/00030 | VME - Huur zaal AV 16/01/2024                              | 62,50                 | 10,85         |
|                                                                        |            |               | Kosten Algemene Vergadering                                | 62,50                 | 10,85         |
|                                                                        |            |               | Kosten vergaderingen                                       | 62,50                 | 10,85         |
| 650000 - Bankkosten                                                    | 06/10/2023 | B1 2024/00011 | Bankkosten                                                 | 30,00                 | 0,00          |
|                                                                        | 29/12/2023 | B4 2024/00019 | Bankkosten                                                 | 16,25                 | 0,00          |
|                                                                        | 29/12/2023 | B4 2024/00020 | Bankkosten                                                 | 250,00                | 0,00          |
|                                                                        | 06/01/2024 | B1 2024/00086 | Bankkosten                                                 | 30,00                 | 0,00          |
|                                                                        | 06/01/2024 | B1 2024/00087 | Bankkosten                                                 | 7,26                  | 0,00          |
|                                                                        | 06/04/2024 | B1 2024/00216 | Bankkosten                                                 | 30,00                 | 0,00          |
|                                                                        | 05/07/2024 | B1 2024/00291 | Bankkosten                                                 | 37,50                 | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Bankkosten                                                 | 401,01                | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Bankkosten                                                 | 401,01                | 0,00          |
| 751410 - Intresten spaarrekening                                       | 01/01/2024 | B3 2024/00007 | Intresten                                                  | -8,09                 | 0,00          |
|                                                                        | 02/07/2024 | B3 2024/00016 | Intresten                                                  | -0,25                 | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Intresten spaarrekening                                    | -8,34                 | 0,00          |
|                                                                        |            |               | Bankintresten                                              | -8,34                 | 0,00          |
| <b>KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20</b>                          |            |               |                                                            | <b>15.358,81</b>      | <b>251,70</b> |
| <b>1.1.1 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages ( 984,00 - 984,00 )</b> |            |               |                                                            |                       |               |
| <b>vanaf 06/10/20</b>                                                  |            |               |                                                            |                       |               |
| 610100 - Keuring lift                                                  | 24/06/2024 | IF 2024/00068 | Konhef - Wettelijke controle 2024                          | 565,36                | 98,12         |
|                                                                        |            |               | Keuring lift                                               | 565,36                | 98,12         |
| 610110 - Onderhoudscontract lift nr. 37                                | 01/01/2024 | IF 2024/00026 | De Lift (Antwerpen) - Onderhoud 2024                       | 636,52                | 36,03         |
|                                                                        |            |               | Onderhoudscontract lift nr. 37                             | 636,52                | 36,03         |
| 610111 - Onderhoudscontract lift nr. 39                                | 01/01/2024 | IF 2024/00027 | De Lift (Antwerpen) - Onderhoud 2024                       | 636,52                | 36,03         |
|                                                                        |            |               | Onderhoudscontract lift nr. 39                             | 636,52                | 36,03         |
|                                                                        |            |               | Liften                                                     | 1.838,40              | 170,18        |
| 610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties             | 16/02/2024 | IF 2024/00042 | Van den Broeck Services - Lekdetectie                      | 79,50                 | 4,50          |
|                                                                        |            |               | Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties          | 79,50                 | 4,50          |
|                                                                        |            |               | Sanitair en verwarming                                     | 79,50                 | 4,50          |
| 610500 - Schoonmaak gebouw                                             | 21/11/2023 | IF 2024/00011 | RVME - Onderhoud juli - november                           | 300,00                | 0,00          |
|                                                                        | 09/01/2024 | IF 2024/00022 | RVME - November - december 2023                            | 200,00                | 0,00          |
|                                                                        | 20/03/2024 | IF 2024/00046 | RVME - Januari - februari 2024                             | 200,00                | 0,00          |
|                                                                        | 20/03/2024 | IF 2024/00046 | RVME - Aankoop schoonmaakproducten                         | 13,97                 | 0,00          |
|                                                                        | 11/04/2024 | IF 2024/00049 | RVME - Maart 2024                                          | 150,00                | 0,00          |
|                                                                        | 28/05/2024 | IF 2024/00062 | RVME - April 2024                                          | 100,00                | 0,00          |
|                                                                        | 28/05/2024 | IF 2024/00062 | RVME - Mei 2024                                            | 100,00                | 0,00          |
|                                                                        | 10/07/2024 | IF 2024/00072 | RVME - Juni 2024                                           | 150,00                | 0,00          |

| Rekening                                     | Datum      | Referentie | Opmerking                                                                           | Totaal<br>(incl. BTW) | BTW      |
|----------------------------------------------|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|
|                                              | 05/08/2024 | IF         | 2024/00076 RVME - Juli 2024                                                         | 100,00                | 0,00     |
|                                              | 20/09/2024 | IF         | 2024/00082 RVME - Augustus 2024                                                     | 100,00                | 0,00     |
|                                              | 30/09/2024 | IF         | 2024/00089 RVME - September 2024                                                    | 100,00                | 0,00     |
|                                              |            |            | Schoonmaak gebouw                                                                   | 1.513,97              | 0,00     |
|                                              |            |            | Schoonmaak en huisvuilverwerking                                                    | 1.513,97              | 0,00     |
| 610900 - Diversen                            |            |            |                                                                                     |                       |          |
|                                              | 20/03/2024 | IF         | 2024/00046 RVME - Aankoop GFT zakjes                                                | 21,45                 | 3,72     |
|                                              |            |            | Diversen                                                                            | 21,45                 | 3,72     |
|                                              |            |            | Diversen                                                                            | 21,45                 | 3,72     |
| 611100 - Renovatie                           |            |            |                                                                                     |                       |          |
|                                              | 07/01/2024 | IF         | 2024/00032 PSC ELECTRO - OF202301134A en OF202400005A                               | 3.710,00              | 210,00   |
|                                              | 22/04/2024 | IF         | 2024/00057 Van den Broeck Technics BV - Vervangen watertellers                      | 11.218,25             | 635,00   |
|                                              | 30/04/2024 | IF         | 2024/00058 Van den Broeck Technics BV - Vervangen watertellers 25%                  | 5.687,97              | 321,96   |
|                                              | 21/05/2024 | IF         | 2024/00061 Van den Broeck Technics BV - Renovatie waterleidingen en tellers         | 5.530,29              | 313,04   |
|                                              | 30/09/2024 | MB         | 2024/00026 Werken via lening                                                        | -31.402,51            | 0,00     |
|                                              |            |            | Renovatie                                                                           | -5.256,00             | 1.479,99 |
| 611101 - Gevel- en terrasrenovatie           |            |            |                                                                                     |                       |          |
|                                              | 14/09/2023 | IF         | 2024/00005 Betotec BV - Renovatie terrassen gelijkvloers en trap                    | 5.617,11              | 317,95   |
|                                              | 19/01/2024 | IF         | 2024/00034 Groep Archo-architecten - Opmaak conceptvoorstellen                      | 3.667,07              | 0,00     |
|                                              | 31/01/2024 | IF         | 2024/00047 Betotec BV - Vorderingsstraat 1                                          | 7.966,46              | 450,93   |
|                                              | 29/02/2024 | IF         | 2024/00056 Betotec BV - Renovatie terrassen glv achtergevel, trap en gevelplint     | 4.179,05              | 236,55   |
|                                              | 31/08/2024 | IF         | 2024/00087 Peter Cox NV - Renovatie voorgevel 30%                                   | 39.153,68             | 2.216,25 |
|                                              | 30/09/2024 | MB         | 2024/00026 Werken via lening                                                        | -27.837,87            | 0,00     |
|                                              | 22/12/2024 | IF         | 2024/00021 Betotec BV - Renovatie twee terrassen gelijkvloers aan achtergevel en tr | 6.408,18              | 362,73   |
|                                              |            |            | Gevel- en terrasrenovatie                                                           | 39.153,68             | 3.584,40 |
|                                              |            |            | Renovatie                                                                           | 33.897,68             | 5.064,40 |
| 612100 - Water Algemene delen nr. 37         |            |            |                                                                                     |                       |          |
|                                              | 07/12/2023 | IF         | 2024/00015 Water-Link - Voorschot 08/09/2023-07/12/2023                             | 684,00                | 38,72    |
|                                              | 09/02/2024 | IF         | 2024/00040 Water-Link - Afrekening 06/02/2023-06/02/2024                            | 847,39                | 47,97    |
|                                              | 07/06/2024 | IF         | 2024/00064 Water-Link - Voorschot 07/02/2024-07/06/2024                             | 794,00                | 44,94    |
|                                              | 03/07/2024 | IF         | 2024/00070 Water-Link - Afrekening 07/02/2024 - 08/05/2024                          | 628,27                | 35,56    |
|                                              |            |            | Water Algemene delen nr. 37                                                         | 2.953,66              | 167,19   |
| 612011 - Water algemene delen nr. 39         |            |            |                                                                                     |                       |          |
|                                              | 07/12/2023 | IF         | 2024/00016 Water-Link - Voorschot 08/09/2023-07/12/2023                             | 1.217,00              | 68,89    |
|                                              | 09/02/2024 | IF         | 2024/00041 Water-Link - Afrekening 06/02/2023-06/02/2024                            | -287,13               | -16,25   |
|                                              | 07/06/2024 | IF         | 2024/00065 Water-Link - Voorschot 07/02/2024-07/06/2024                             | 980,00                | 55,47    |
|                                              | 03/07/2024 | IF         | 2024/00071 Water-Link - Afrekening 07/02/2024 - 08/05/2024                          | 670,58                | 37,96    |
|                                              |            |            | Water algemene delen nr. 39                                                         | 2.580,45              | 146,06   |
|                                              |            |            | Water                                                                               | 5.534,11              | 313,25   |
| 612100 - Elektriciteit algemene delen nr. 37 |            |            |                                                                                     |                       |          |
|                                              | 14/10/2023 | IF         | 2024/00002 ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2023                                          | 55,00                 | 3,11     |
|                                              | 14/11/2023 | IF         | 2024/00010 ELECTRABEL NV/SA - November 2023                                         | 55,00                 | 3,11     |
|                                              | 14/12/2023 | IF         | 2024/00019 ELECTRABEL NV/SA - December 2023                                         | 55,00                 | 3,11     |
|                                              | 07/01/2024 | IF         | 2024/00029 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/01/2023-31/12/2023                      | -329,53               | -18,65   |
|                                              | 14/01/2024 | IF         | 2024/00035 ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024                                          | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 14/02/2024 | IF         | 2024/00037 ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024                                         | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 14/03/2024 | IF         | 2024/00045 ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024                                            | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 14/04/2024 | IF         | 2024/00052 ELECTRABEL NV/SA - April 2024                                            | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 14/05/2024 | IF         | 2024/00060 ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024                                              | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 16/06/2024 | IF         | 2024/00067 ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024                                             | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 14/07/2024 | IF         | 2024/00074 ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024                                             | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 15/08/2024 | IF         | 2024/00077 ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024                                         | 38,00                 | 2,15     |
|                                              | 15/09/2024 | IF         | 2024/00086 ELECTRABEL NV/SA - September 2024                                        | 38,00                 | 2,15     |
|                                              |            |            | Elektriciteit algemene delen nr. 37                                                 | 177,47                | 10,05    |
| 612101 - Elektriciteit algemene delen nr. 39 |            |            |                                                                                     |                       |          |
|                                              | 14/12/2023 | IF         | 2024/00018 ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/10/2023-31/12/2023                         | 165,00                | 9,34     |
|                                              | 07/01/2024 | IF         | 2024/00028 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/01/2023-31/12/2023                      | -285,98               | -16,19   |
|                                              | 14/01/2024 | IF         | 2024/00031 ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024                                          | 54,00                 | 3,06     |
|                                              | 14/02/2024 | IF         | 2024/00039 ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024                                         | 54,00                 | 3,06     |
|                                              | 14/03/2024 | IF         | 2024/00044 ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024                                            | 54,00                 | 3,06     |
|                                              | 14/04/2024 | IF         | 2024/00050 ELECTRABEL NV/SA - April 2024                                            | 54,00                 | 3,06     |
|                                              | 14/05/2024 | IF         | 2024/00059 ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024                                              | 54,00                 | 3,06     |
|                                              | 16/06/2024 | IF         | 2024/00066 ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024                                             | 54,00                 | 3,06     |

| Rekening                                                    | Datum      | Referentie | Opmerking                                    | Totaal<br>(incl. BTW) | BTW             |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                                             | 14/07/2024 | IF         | 2024/00073 ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024      | 54,00                 | 3,06            |
|                                                             | 15/08/2024 | IF         | 2024/00078 ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024  | 54,00                 | 3,06            |
|                                                             | 15/09/2024 | IF         | 2024/00085 ELECTRABEL NV/SA - September 2024 | 54,00                 | 3,06            |
|                                                             |            |            | Elektriciteit algemene delen nr. 39          | 365,02                | 20,66           |
|                                                             |            |            | Elektriciteit                                | 542,49                | 30,71           |
| 759100 - Opname reservefonds                                |            |            |                                              |                       |                 |
|                                                             | 30/09/2024 | MB         | 2024/00027 Peter Cox via RF                  | -39.153,69            | -2.216,25       |
|                                                             |            |            | Opname reservefonds                          | -39.153,69            | -2.216,25       |
|                                                             |            |            | Opname reservefonds                          | -39.153,69            | -2.216,25       |
| <b>KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20</b> |            |            |                                              | <b>4.273,91</b>       | <b>3.370,51</b> |

**1.1.5 DEELNEMENDE EIGENAARS KREDIET 1** ( 584,00 - 584,00 )

|                                        |            |    |                                     |                  |             |
|----------------------------------------|------------|----|-------------------------------------|------------------|-------------|
| 614900 - Verzekering renovatiekrediet  |            |    |                                     |                  |             |
|                                        | 24/10/2023 | IF | 2024/00003 Atradius - Premie        | 2.176,40         | 0,00        |
|                                        |            |    | Verzekering renovatiekrediet        | 2.176,40         | 0,00        |
| 657100 - Kapitaal lening               |            |    |                                     |                  |             |
|                                        | 11/01/2024 | B4 | 2024/00113 Aflossing januari 2024   | 747,89           | 0,00        |
|                                        | 11/02/2024 | B4 | 2024/00114 Aflossing februari 2024  | 751,18           | 0,00        |
|                                        | 11/03/2024 | B4 | 2024/00115 Aflossing maart 2024     | 787,69           | 0,00        |
|                                        | 11/04/2024 | B4 | 2024/00116 Aflossing april 2024     | 757,93           | 0,00        |
|                                        | 11/05/2024 | B4 | 2024/00117 Aflossing mei 2024       | 777,65           | 0,00        |
|                                        | 11/06/2024 | B4 | 2024/00118 Aflossing juni 2024      | 764,68           | 0,00        |
|                                        | 11/07/2024 | B4 | 2024/00119 Aflossing juli 2024      | 784,20           | 0,00        |
|                                        | 11/08/2024 | B4 | 2024/00120 Aflossing augustus 2024  | 771,49           | 0,00        |
|                                        | 11/09/2024 | B4 | 2024/00121 Aflossing september 2024 | 774,87           | 0,00        |
|                                        |            |    | Kapitaal lening                     | 6.917,58         | 0,00        |
| 657200 - Intresten lening              |            |    |                                     |                  |             |
|                                        | 11/01/2024 | B4 | 2024/00113 Aflossing januari 2024   | 24,67            | 0,00        |
|                                        | 11/02/2024 | B4 | 2024/00114 Aflossing februari 2024  | 47,19            | 0,00        |
|                                        | 11/03/2024 | B4 | 2024/00115 Aflossing maart 2024     | 58,49            | 0,00        |
|                                        | 11/04/2024 | B4 | 2024/00116 Aflossing april 2024     | 65,83            | 0,00        |
|                                        | 11/05/2024 | B4 | 2024/00117 Aflossing mei 2024       | 87,79            | 0,00        |
|                                        | 11/06/2024 | B4 | 2024/00118 Aflossing juni 2024      | 196,68           | 0,00        |
|                                        | 11/07/2024 | B4 | 2024/00119 Aflossing juli 2024      | 216,69           | 0,00        |
|                                        | 11/08/2024 | B4 | 2024/00120 Aflossing augustus 2024  | 220,47           | 0,00        |
|                                        | 11/09/2024 | B4 | 2024/00121 Aflossing september 2024 | 217,08           | 0,00        |
|                                        |            |    | Intresten lening                    | 1.134,89         | 0,00        |
|                                        |            |    |                                     | 10.228,87        | 0,00        |
| 650000 - Bankkosten                    |            |    |                                     |                  |             |
|                                        | 25/10/2023 | B4 | 2024/00001 Kosten kredietdossier    | 525,00           | 0,00        |
|                                        |            |    | Bankkosten                          | 525,00           | 0,00        |
|                                        |            |    | Bankkosten                          | 525,00           | 0,00        |
| <b>DEELNEMENDE EIGENAARS KREDIET 1</b> |            |    |                                     | <b>10.753,87</b> | <b>0,00</b> |

**950 UITGESTELDE KOSTEN** ( 0,00 - 0,00 )

|                                      |            |    |                                                         |         |        |
|--------------------------------------|------------|----|---------------------------------------------------------|---------|--------|
| 610380 - Meters en opname            |            |    |                                                         |         |        |
|                                      | 30/09/2024 | MB | 2024/00064 Water 08/05/2024-30/09/2024                  | -128,67 | 0,00   |
|                                      | 07/01/2025 | IF | 2024/00091 ISTA - Jaarlijkse meteropname                | 128,67  | 22,33  |
|                                      |            |    | Meters en opname                                        | 0,00    | 22,33  |
|                                      |            |    | Sanitair en verwarming                                  | 0,00    | 22,33  |
| 612010 - Water Algemene delen nr. 37 |            |    |                                                         |         |        |
|                                      | 07/09/2024 | IF | 2024/00080 Water-Link - Voorschot 08/06/2024-07/09/2024 | 794,00  | 44,94  |
|                                      | 30/09/2024 | MB | 2024/00064 Water 08/05/2024-30/09/2024                  | -794,00 | -44,94 |
|                                      |            |    | Water Algemene delen nr. 37                             | 0,00    | 0,00   |
| 612011 - Water algemene delen nr. 39 |            |    |                                                         |         |        |
|                                      | 07/09/2024 | IF | 2024/00081 Water-Link - Voorschot 08/06/2024-07/09/2024 | 980,00  | 55,47  |
|                                      | 30/09/2024 | MB | 2024/00064 Water 08/05/2024-30/09/2024                  | -980,00 | -55,47 |
|                                      |            |    | Water algemene delen nr. 39                             | 0,00    | 0,00   |

| Rekening | Datum | Referentie | Opmerking          | Totaal<br>(incl. BTW) | BTW      |
|----------|-------|------------|--------------------|-----------------------|----------|
|          |       |            |                    |                       |          |
|          |       |            | Water              | 0,00                  | 0,00     |
|          |       |            | UITGESTELDE KOSTEN | 0,00                  | 22,33    |
|          |       |            |                    |                       |          |
|          |       |            | Algemeen totaal    | 30.386,59             | 3.644,55 |

| ACTIEF                                               |                         |                  | PASSIEF                                                       |                                          |                  |
|------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|
| 400000                                               | Klanten                 | -8.362,94        | 174100                                                        | Lening LT renovatie                      | 49.562,03        |
|                                                      |                         | -8.362,94        |                                                               |                                          | 49.562,03        |
| 490000                                               | Over te dragen kosten   | 1.325,96         | <b>Eigen vermogen, Voorziening &amp; schulden meer 1 jaar</b> |                                          |                  |
| 494000                                               | Werken via lening       | 59.240,38        |                                                               |                                          | <b>49.562,03</b> |
| 496000                                               | Afrondingen             | 0,27             | 424100                                                        | Afbetaling lening KT renovatie           | 9.678,35         |
| 499001                                               | Wachtrekening eigenaars | -134,74          |                                                               |                                          | 9.678,35         |
|                                                      |                         | 60.431,87        | 440                                                           | Leveranciers                             | 41.370,10        |
| <b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b> |                         | <b>52.068,93</b> |                                                               |                                          | 41.370,10        |
| 552800                                               | Zichtrekening Fortis    | 11.156,96        | 489010                                                        | Reservefonds (1.0)                       | 653,23           |
| 552801                                               | Zichtrekening KBC       | 41.555,45        | 489011                                                        | Reservefonds (2.0)                       | 4.799,95         |
| 552900                                               | Spaarrekening Fortis    | 6.489,18         | 489013                                                        | Reservefonds (1.0.0)                     | 1.036,00         |
|                                                      |                         | 59.201,59        | 489014                                                        | Renovatiewerken (bijdrage zonder lening) | 1.496,69         |
| <b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>           |                         | <b>59.201,59</b> | 489020                                                        | Werkkapitaal                             | 2.674,17         |
|                                                      |                         |                  |                                                               |                                          | 10.660,04        |
|                                                      |                         |                  | <b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>          |                                          |                  |
|                                                      |                         |                  |                                                               |                                          | <b>61.708,49</b> |
| <b>Totaal: 111.270,52</b>                            |                         |                  | <b>Totaal: 111.270,52</b>                                     |                                          |                  |

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

## **Res. Esmeralda**

(0829.936.948)

Prins Boudewijnlaan 37-39  
BERCHEM ( ANTWERPEN)

**(1/10/2022 - 30/09/2023)**

Emara - Verheyden

Res. Esmeralda  
Prins Boudewijnlaan 37-39  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN )  
0829.936.948

Emara - Verheyden

Reebokdreef 18  
2990 WUUSTWEZEL

**Afrekening - Periode: 2022/2023 ( 1/10/2022 - 30/09/2023 )**

| <b>Privatief G D</b>                                                |                                                                       | <b>Totaal</b> | <b>Uw aandeel</b> | <b>Btw</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------|
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (45,00/1.000,00)                            |                                                                       |               |                   |            |
| 759100                                                              | Opname reservefonds                                                   | -5.309,88     | -238,94           | -13,53     |
|                                                                     |                                                                       | -5.309,88     | -238,94           | -13,53     |
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20 (45,00/1.032,00)             |                                                                       |               |                   |            |
| 610550                                                              | Huisvuil/PMD/papier en glas                                           | 592,90        | 25,85             | 4,49       |
| 612010                                                              | Water Algemene delen nr. 37                                           | 2.182,93      | 95,19             | 5,39       |
| 612011                                                              | Water algemene delen nr. 39                                           | 4.759,14      | 207,52            | 11,75      |
| 613000                                                              | Beheersvergoeding Syndic                                              | 5.479,32      | 238,92            | 0,00       |
| 613120                                                              | Andere kosten raad van mede-eigendom                                  | 1.400,00      | 61,05             | 0,00       |
| 614000                                                              | Verzekering brand                                                     | 3.879,43      | 169,16            | 0,00       |
| 614100                                                              | Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid                             | 313,55        | 13,67             | 0,00       |
| 614600                                                              | Verzekering rechtsbijstand                                            | 318,41        | 13,88             | 0,00       |
| 616000                                                              | Administratiekosten syndicus                                          | 0,00          | 0,00              | 0,00       |
| 616100                                                              | Kosten Algemene Vergadering                                           | 65,00         | 2,83              | 0,49       |
| 616600                                                              | Diverse kosten beheer                                                 | 85,00         | 3,71              | 0,00       |
| 650000                                                              | Bankkosten                                                            | 120,00        | 5,23              | 0,00       |
|                                                                     |                                                                       | 19.195,68     | 837,02            | 22,11      |
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20 (45,00/984,00) |                                                                       |               |                   |            |
| 610100                                                              | Keuring lift                                                          | 731,86        | 33,47             | 5,81       |
| 610110                                                              | Onderhoudscontract lift nr. 37                                        | 620,66        | 28,38             | 1,61       |
| 610111                                                              | Onderhoudscontract lift nr. 39                                        | 620,66        | 28,38             | 1,61       |
| 610120                                                              | Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract | 3.439,78      | 157,31            | 8,90       |
| 610760                                                              | Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen                               | 784,40        | 35,87             | 2,03       |
| 610900                                                              | Diversen                                                              | 258,20        | 11,81             | 2,05       |
| 611102                                                              | Uitzonderlijke werken                                                 | 11.604,80     | 530,71            | 30,04      |
| 612100                                                              | Elektriciteit algemene delen nr. 37                                   | 957,40        | 43,78             | 6,72       |
| 612101                                                              | Elektriciteit algemene delen nr. 39                                   | 1.160,47      | 53,07             | 8,33       |
| 759100                                                              | Opname reservefonds                                                   | -9.752,00     | -445,98           | -25,24     |
|                                                                     |                                                                       | 10.426,23     | 476,81            | 41,85      |
| GELIJKE DELEN (1,00/18,00)                                          |                                                                       |               |                   |            |
| 611100                                                              | Renovatie                                                             | 3.667,40      | 203,74            | 11,53      |
|                                                                     |                                                                       | 3.667,40      | 203,74            | 11,53      |
| PARLOFONIE BASIS (1,00/15,00)                                       |                                                                       |               |                   |            |
| 611100                                                              | Renovatie                                                             | 1.642,50      | 109,50            | 6,20       |
|                                                                     |                                                                       | 1.642,50      | 109,50            | 6,20       |
| Kosten                                                              |                                                                       | 29.621,93     | 1.388,13          | 68,17      |
| BETALINGEN (1,00/1,00)                                              |                                                                       |               |                   |            |
| PBOUD37                                                             | Afrekening 01/10/2021-30/09/2022                                      | -1.151,07     | -1.151,07         | 0,00       |
| 01/10/2022                                                          | PBOUD37 Provisie oktober 2022                                         | -97,67        | -97,67            | 0,00       |
| 01/11/2022                                                          | PBOUD37 Provisie november 2022                                        | -97,67        | -97,67            | 0,00       |
| 01/12/2022                                                          | PBOUD37 Provisie december 2022                                        | -97,67        | -97,67            | 0,00       |
| 01/01/2023                                                          | PBOUD37 Provisie januari 2023                                         | -97,67        | -97,67            | 0,00       |
| 01/02/2023                                                          | PBOUD37 Maandelijkse provisie 2022/2023                               | -97,67        | -97,67            | 0,00       |

|                                                     |           |           |       |
|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|-------|
| 13/02/2023 PBOUD37 Afrekening 01/10/2021-30/09/2022 | 1.151,07  | 1.151,07  | 0,00  |
| 01/03/2023 PBOUD37 provisie maart 2023              | -97,67    | -97,67    | 0,00  |
| 01/04/2023 PBOUD37 provisie april 2023              | -97,67    | -97,67    | 0,00  |
| 01/05/2023 PBOUD37 provisie mei 2023                | -97,67    | -97,67    | 0,00  |
| 01/06/2023 PBOUD37 provisie juni 2023               | -97,67    | -97,67    | 0,00  |
| 01/07/2023 PBOUD37 provisie juli 2023               | -97,67    | -97,67    | 0,00  |
| 01/08/2023 PBOUD37 provisie augustus 2023           | -97,67    | -97,67    | 0,00  |
| 01/09/2023 PBOUD37 provisie september 2023          | -97,67    | -97,67    | 0,00  |
|                                                     | -1.172,04 | -1.172,04 | 0,00  |
| <b>BETALINGEN</b>                                   | -1.172,04 | -1.172,04 | 0,00  |
| <b>Totaal privaatief G D</b>                        |           | 216,09    | 68,17 |

### Privatief K03

|                                                                              | <b>Totaal</b>    | <b>Uw aandeel</b> | <b>Btw</b>  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| <b>KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (2,00/1.000,00)</b>                               |                  |                   |             |
| 759100 Opname reservefonds                                                   | -5.309,88        | -10,62            | -0,60       |
|                                                                              | -5.309,88        | -10,62            | -0,60       |
| <b>KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20 (2,00/1.032,00)</b>                |                  |                   |             |
| 610550 Huisvuil/PMD/papier en glas                                           | 592,90           | 1,15              | 0,20        |
| 612010 Water Algemene delen nr. 37                                           | 2.182,93         | 4,23              | 0,24        |
| 612011 Water algemene delen nr. 39                                           | 4.759,14         | 9,22              | 0,52        |
| 613000 Beheersvergoeding Syndic                                              | 5.479,32         | 10,62             | 0,00        |
| 613120 Andere kosten raad van mede-eigendom                                  | 1.400,00         | 2,71              | 0,00        |
| 614000 Verzekering brand                                                     | 3.879,43         | 7,52              | 0,00        |
| 614100 Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid                             | 313,55           | 0,61              | 0,00        |
| 614600 Verzekering rechtsbijstand                                            | 318,41           | 0,62              | 0,00        |
| 616000 Administratiekosten syndicus                                          | 0,00             | 0,00              | 0,00        |
| 616100 Kosten Algemene Vergadering                                           | 65,00            | 0,13              | 0,02        |
| 616600 Diverse kosten beheer                                                 | 85,00            | 0,16              | 0,00        |
| 650000 Bankkosten                                                            | 120,00           | 0,23              | 0,00        |
|                                                                              | 19.195,68        | 37,20             | 0,98        |
| <b>KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20 (2,00/984,00)</b>    |                  |                   |             |
| 610100 Keuring lift                                                          | 731,86           | 1,49              | 0,26        |
| 610110 Onderhoudscontract lift nr. 37                                        | 620,66           | 1,26              | 0,07        |
| 610111 Onderhoudscontract lift nr. 39                                        | 620,66           | 1,26              | 0,07        |
| 610120 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract | 3.439,78         | 6,99              | 0,40        |
| 610760 Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen                               | 784,40           | 1,59              | 0,09        |
| 610900 Diversen                                                              | 258,20           | 0,52              | 0,09        |
| 611102 Uitzonderlijke werken                                                 | 11.604,80        | 23,59             | 1,34        |
| 612100 Elektriciteit algemene delen nr. 37                                   | 957,40           | 1,95              | 0,30        |
| 612101 Elektriciteit algemene delen nr. 39                                   | 1.160,47         | 2,36              | 0,37        |
| 759100 Opname reservefonds                                                   | -9.752,00        | -19,82            | -1,12       |
|                                                                              | 10.426,23        | 21,19             | 1,86        |
| <b>BETALINGEN (1,00/1,00)</b>                                                |                  |                   |             |
| PBOUD37 Afrekening 01/10/2021-30/09/2022                                     | 20,90            | 20,90             | 0,00        |
| 01/10/2022 PBOUD37 Provisie oktober 2022                                     | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/11/2022 PBOUD37 Provisie november 2022                                    | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/12/2022 PBOUD37 Provisie december 2022                                    | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/01/2023 PBOUD37 Provisie januari 2023                                     | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/02/2023 PBOUD37 Maandelijkse provisie 2022/2023                           | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 13/02/2023 PBOUD37 Afrekening 01/10/2021-30/09/2022                          | -20,90           | -20,90            | 0,00        |
| 01/03/2023 PBOUD37 provisie maart 2023                                       | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/04/2023 PBOUD37 provisie april 2023                                       | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/05/2023 PBOUD37 provisie mei 2023                                         | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/06/2023 PBOUD37 provisie juni 2023                                        | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/07/2023 PBOUD37 provisie juli 2023                                        | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/08/2023 PBOUD37 provisie augustus 2023                                    | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
| 01/09/2023 PBOUD37 provisie september 2023                                   | -4,34            | -4,34             | 0,00        |
|                                                                              | -52,08           | -52,08            | 0,00        |
| <b>Kosten</b>                                                                | <b>24.312,03</b> | <b>47,77</b>      | <b>2,24</b> |

|                                                                     |                                                                       |               |                   |            |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------|
|                                                                     | BETALINGEN                                                            | -52,08        | -52,08            | 0,00       |
| Totaal privaatief K03                                               |                                                                       |               | -4,31             | 2,24       |
| <b>Privatief KELDERAPP R</b>                                        |                                                                       | <b>Totaal</b> | <b>Uw aandeel</b> | <b>Btw</b> |
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (32,00/1.000,00)                            |                                                                       |               |                   |            |
| 759100                                                              | Opname reservefonds                                                   | -5.309,88     | -169,92           | -9,62      |
|                                                                     |                                                                       | -5.309,88     | -169,92           | -9,62      |
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20 (32,00/1.032,00)             |                                                                       |               |                   |            |
| 610550                                                              | Huisvuil/PMD/papier en glas                                           | 592,90        | 18,38             | 3,19       |
| 612010                                                              | Water Algemene delen nr. 37                                           | 2.182,93      | 67,69             | 3,83       |
| 612011                                                              | Water algemene delen nr. 39                                           | 4.759,14      | 147,57            | 8,35       |
| 613000                                                              | Beheersvergoeding Syndic                                              | 5.479,32      | 169,90            | 0,00       |
| 613120                                                              | Andere kosten raad van mede-eigendom                                  | 1.400,00      | 43,41             | 0,00       |
| 614000                                                              | Verzekering brand                                                     | 3.879,43      | 120,29            | 0,00       |
| 614100                                                              | Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid                             | 313,55        | 9,72              | 0,00       |
| 614600                                                              | Verzekering rechtsbijstand                                            | 318,41        | 9,87              | 0,00       |
| 616000                                                              | Administratiekosten syndicus                                          | 0,00          | 0,00              | 0,00       |
| 616100                                                              | Kosten Algemene Vergadering                                           | 65,00         | 2,02              | 0,35       |
| 616600                                                              | Diverse kosten beheer                                                 | 85,00         | 2,64              | 0,00       |
| 650000                                                              | Bankkosten                                                            | 120,00        | 3,72              | 0,00       |
|                                                                     |                                                                       | 19.195,68     | 595,21            | 15,72      |
| KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20 (32,00/984,00) |                                                                       |               |                   |            |
| 610100                                                              | Keuring lift                                                          | 731,86        | 23,80             | 4,13       |
| 610110                                                              | Onderhoudscontract lift nr. 37                                        | 620,66        | 20,18             | 1,14       |
| 610111                                                              | Onderhoudscontract lift nr. 39                                        | 620,66        | 20,18             | 1,14       |
| 610120                                                              | Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract | 3.439,78      | 111,86            | 6,33       |
| 610760                                                              | Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen                               | 784,40        | 25,51             | 1,44       |
| 610900                                                              | Diversen                                                              | 258,20        | 8,40              | 1,46       |
| 611102                                                              | Uitzonderlijke werken                                                 | 11.604,80     | 377,39            | 21,36      |
| 612100                                                              | Elektriciteit algemene delen nr. 37                                   | 957,40        | 31,13             | 4,78       |
| 612101                                                              | Elektriciteit algemene delen nr. 39                                   | 1.160,47      | 37,74             | 5,92       |
| 759100                                                              | Opname reservefonds                                                   | -9.752,00     | -317,14           | -17,95     |
|                                                                     |                                                                       | 10.426,23     | 339,06            | 29,76      |
| GELIJKE DELEN (1,00/18,00)                                          |                                                                       |               |                   |            |
| 611100                                                              | Renovatie                                                             | 3.667,40      | 203,74            | 11,53      |
|                                                                     |                                                                       | 3.667,40      | 203,74            | 11,53      |
| PARLOFONIE BASIS (1,00/15,00)                                       |                                                                       |               |                   |            |
| 611100                                                              | Renovatie                                                             | 1.642,50      | 109,50            | 6,20       |
|                                                                     |                                                                       | 1.642,50      | 109,50            | 6,20       |
|                                                                     | Kosten                                                                | 29.621,93     | 1.077,59          | 53,60      |
| BETALINGEN (1,00/1,00)                                              |                                                                       |               |                   |            |
| PBOUD37                                                             | Afrekening 01/10/2021-30/09/2022                                      | 334,47        | 334,47            | 0,00       |
| 01/10/2022                                                          | PBOUD37 Provisie oktober 2022                                         | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/11/2022                                                          | PBOUD37 Provisie november 2022                                        | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/12/2022                                                          | PBOUD37 Provisie december 2022                                        | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/01/2023                                                          | PBOUD37 Provisie januari 2023                                         | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/02/2023                                                          | PBOUD37 Maandelijkse provisie 2022/2023                               | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 13/02/2023                                                          | PBOUD37 Afrekening 01/10/2021-30/09/2022                              | -334,47       | -334,47           | 0,00       |
| 01/03/2023                                                          | PBOUD37 provisie maart 2023                                           | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/04/2023                                                          | PBOUD37 provisie april 2023                                           | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/05/2023                                                          | PBOUD37 provisie mei 2023                                             | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/06/2023                                                          | PBOUD37 provisie juni 2023                                            | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/07/2023                                                          | PBOUD37 provisie juli 2023                                            | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/08/2023                                                          | PBOUD37 provisie augustus 2023                                        | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
| 01/09/2023                                                          | PBOUD37 provisie september 2023                                       | -69,46        | -69,46            | 0,00       |
|                                                                     |                                                                       | -833,52       | -833,52           | 0,00       |
|                                                                     | BETALINGEN                                                            | -833,52       | -833,52           | 0,00       |

|                                |               |                |                   |
|--------------------------------|---------------|----------------|-------------------|
| Totaal privaatief KELLDERAPP R |               | 244,07         | 53,60             |
| Totaal                         |               | 455,85         | 124,00            |
| <b>Te betalen</b>              |               | <b>455,85</b>  |                   |
| <u>Situatie op 30/09/2023</u>  | <u>Totaal</u> | <u>Betaald</u> | <u>Te betalen</u> |
| Aandeel in reservefonds        | 430,89        | 430,89         |                   |
| Aandeel in werkkapitaal        | 211,26        | 211,26         |                   |

| Rekening                                            | Datum | Referentie | Opmerking                                                                    | Totaal<br>(incl. BTW)   | BTW            |
|-----------------------------------------------------|-------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN</b>                  |       |            |                                                                              | ( 1.000,00 - 1.000,00 ) |                |
| 759100 - Opname reservefonds                        |       |            |                                                                              |                         |                |
| 05/09/2023                                          | MB    | 2023/00023 | De parlofoonspecialist via RF                                                | -5.309,88               | -300,56        |
|                                                     |       |            | Opname reservefonds                                                          | -5.309,88               | -300,56        |
|                                                     |       |            | Opname reservefonds                                                          | -5.309,88               | -300,56        |
| <b>KOSTEN VOLGENS EENHEDEN</b>                      |       |            |                                                                              | <b>-5.309,88</b>        | <b>-300,56</b> |
| <b>1.0.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20</b> |       |            |                                                                              | ( 1.032,00 - 1.032,00 ) |                |
| 610550 - Huisvuil/PMD/papier en glas                |       |            |                                                                              |                         |                |
| 17/05/2023                                          | IF    | 2023/00040 | Janssens L - Huur afvalcontainer                                             | 592,90                  | 102,90         |
|                                                     |       |            | Huisvuil/PMD/papier en glas                                                  | 592,90                  | 102,90         |
|                                                     |       |            | Schoonmaak en huisvuilverwerking                                             | 592,90                  | 102,90         |
| 612010 - Water Algemene delen nr. 37                |       |            |                                                                              |                         |                |
| 07/12/2022                                          | IF    | 2023/00007 | Water-Link - Voorschot 08/09/2022-07/12/2022                                 | 761,00                  | 43,08          |
| 08/02/2023                                          | IF    | 2023/00023 | Water-Link - Afrekening 22/02/2022-05/02/2023                                | 53,93                   | 3,05           |
| 07/06/2023                                          | IF    | 2023/00044 | Water-Link - Voorschot 06/02/2023-07/06/2023                                 | 684,00                  | 38,72          |
| 07/09/2023                                          | IF    | 2023/00055 | Water-Link - Voorschot 08/06/2023-07/09/2023                                 | 684,00                  | 38,72          |
|                                                     |       |            | Water Algemene delen nr. 37                                                  | 2.182,93                | 123,56         |
| 612011 - Water algemene delen nr. 39                |       |            |                                                                              |                         |                |
| 07/12/2022                                          | IF    | 2023/00008 | Water-Link - Voorschot 08/09/2022-07/12/2022                                 | 1.209,00                | 68,43          |
| 08/02/2023                                          | IF    | 2023/00024 | Water-Link - Afrekening 22/02/2022-05/02/2023                                | 1.116,14                | 63,18          |
| 07/06/2023                                          | IF    | 2023/00045 | Water-Link - Voorschot 06/02/2023-07/06/2023                                 | 1.217,00                | 68,89          |
| 07/09/2023                                          | IF    | 2023/00054 | Water-Link - Voorschot 08/06/2023-07/09/2023                                 | 1.217,00                | 68,89          |
|                                                     |       |            | Water algemene delen nr. 39                                                  | 4.759,14                | 269,39         |
|                                                     |       |            | Water                                                                        | 6.942,07                | 392,95         |
| 613000 - Beheersvergoeding Syndic                   |       |            |                                                                              |                         |                |
| 27/10/2022                                          | IF    | 2023/00002 | Solvio Beheer - Oktober 2022                                                 | 423,73                  | 0,00           |
| 29/11/2022                                          | IF    | 2023/00005 | Solvio Beheer - November 2022                                                | 423,73                  | 0,00           |
| 22/12/2022                                          | IF    | 2023/00012 | Solvio Beheer - December 2022                                                | 423,73                  | 0,00           |
| 30/01/2023                                          | IF    | 2023/00022 | Solvio Beheer - Januari 2023                                                 | 467,57                  | 0,00           |
| 28/02/2023                                          | IF    | 2023/00027 | Solvio Beheer - Februari 2023                                                | 467,57                  | 0,00           |
| 31/03/2023                                          | IF    | 2023/00034 | Solvio Beheer - Maart 2023                                                   | 467,57                  | 0,00           |
| 01/04/2023                                          | IF    | 2023/00038 | Solvio Beheer - April 2023                                                   | 467,57                  | 0,00           |
| 01/05/2023                                          | IF    | 2023/00041 | Solvio Beheer - Mei 2023                                                     | 467,57                  | 0,00           |
| 01/06/2023                                          | IF    | 2023/00046 | Solvio Beheer - Juni 2023                                                    | 467,57                  | 0,00           |
| 01/07/2023                                          | IF    | 2023/00049 | Solvio Beheer - Juli 2023                                                    | 467,57                  | 0,00           |
| 02/08/2023                                          | IF    | 2023/00051 | Solvio Beheer - Augustus 2023                                                | 467,57                  | 0,00           |
| 01/09/2023                                          | IF    | 2023/00056 | Solvio Beheer - September 2023                                               | 467,57                  | 0,00           |
|                                                     |       |            | Beheersvergoeding Syndic                                                     | 5.479,32                | 0,00           |
|                                                     |       |            | Erelonen                                                                     | 5.479,32                | 0,00           |
| 613120 - Andere kosten raad van mede-eigendom       |       |            |                                                                              |                         |                |
| 15/10/2022                                          | B1    | 2023/00039 | Van de Wildebergh vergoeding oktober 2022                                    | 100,00                  | 0,00           |
| 15/11/2022                                          | B1    | 2023/00089 | Van De Wildebergh vergoeding november 2022                                   | 100,00                  | 0,00           |
| 15/12/2022                                          | B1    | 2023/00127 | Van De Wildebergh vergoeding december 2022                                   | 100,00                  | 0,00           |
| 15/01/2023                                          | B1    | 2023/00176 | Van De Wildebergh vergoeding januari 2023                                    | 100,00                  | 0,00           |
| 15/02/2023                                          | B1    | 2023/00305 | Van De Wildebergh vergoeding februari 2023                                   | 125,00                  | 0,00           |
| 15/03/2023                                          | B1    | 2023/00350 | Van De Wildebergh vergoeding maart 2023                                      | 125,00                  | 0,00           |
| 15/04/2023                                          | B1    | 2023/00377 | Van De Wildebergh vergoeding april 2023                                      | 125,00                  | 0,00           |
| 15/05/2023                                          | B1    | 2023/00401 | Van De Wildebergh vergoeding mei 2023                                        | 125,00                  | 0,00           |
| 15/06/2023                                          | B1    | 2023/00428 | Van De Wildebergh vergoeding juni 2023                                       | 125,00                  | 0,00           |
| 15/07/2023                                          | B1    | 2023/00497 | Van De Wildebergh vergoeding juli 2023                                       | 125,00                  | 0,00           |
| 15/08/2023                                          | B1    | 2023/00473 | Van De Wildebergh vergoeding augustus 2023                                   | 125,00                  | 0,00           |
| 15/09/2023                                          | B1    | 2023/00493 | Van De Wildebergh vergoeding september 2023                                  | 125,00                  | 0,00           |
|                                                     |       |            | Andere kosten raad van mede-eigendom                                         | 1.400,00                | 0,00           |
|                                                     |       |            | Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen | 1.400,00                | 0,00           |
| 614000 - Verzekering brand                          |       |            |                                                                              |                         |                |
| 24/02/2023                                          | IF    | 2023/00026 | B-Cover by Baloise - Premie 23/02/2023-01/01/2024                            | 4.304,98                | 0,00           |
| 30/09/2023                                          | MB    | 2023/00027 | Vivium nv - Premie 01/10/2022-16/12/2022                                     | 508,98                  | 0,00           |
| 30/09/2023                                          | MB    | 2023/00028 | B-Cover by Baloise - Premie 01/10/2023-01/01/2024                            | -934,53                 | 0,00           |
|                                                     |       |            | Verzekering brand                                                            | 3.879,43                | 0,00           |

| Rekening                                           | Datum | Referentie | Opmerking                                         | Totaal<br>(incl. BTW) | BTW   |
|----------------------------------------------------|-------|------------|---------------------------------------------------|-----------------------|-------|
|                                                    |       |            | Brandverzekering                                  | 3.879,43              | 0,00  |
| 614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid |       |            |                                                   |                       |       |
| 13/12/2022                                         | IF    | 2023/00013 | AG Insurance - Premie 01/01/2023-31/12/2023       | 201,02                | 0,00  |
| 14/01/2023                                         | IF    | 2023/00021 | AG Insurance - Premie 03/02/2023-02/02/2024       | 112,53                | 0,00  |
|                                                    |       |            | Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid         | 313,55                | 0,00  |
|                                                    |       |            | Burgerlijke aansprakelijkheid                     | 313,55                | 0,00  |
| 614600 - Verzekering rechtsbijstand                |       |            |                                                   |                       |       |
| 03/11/2022                                         | IF    | 2023/00003 | Euromex - Premie 17/12/2022-17/12/2023            | 318,41                | 0,00  |
|                                                    |       |            | Verzekering rechtsbijstand                        | 318,41                | 0,00  |
|                                                    |       |            | Rechtsbijstand                                    | 318,41                | 0,00  |
| 616000 - Administratiekosten syndicus              |       |            |                                                   |                       |       |
| 30/09/2023                                         | MB    | 2023/00026 | Individuele rappelkosten                          | -18,00                | 0,00  |
| 17/10/2023                                         | IF    | 2023/00059 | Solvio (BVB) - Individuele rappelkosten           | 18,00                 | 0,00  |
|                                                    |       |            | Administratiekosten syndicus                      | 0,00                  | 0,00  |
|                                                    |       |            | Administratiekosten syndicus                      | 0,00                  | 0,00  |
| 616100 - Kosten Algemene Vergadering               |       |            |                                                   |                       |       |
| 28/03/2023                                         | IF    | 2023/00033 | Zorgbedrijf Antwerpen - Huur zaal AV              | 65,00                 | 11,28 |
|                                                    |       |            | Kosten Algemene Vergadering                       | 65,00                 | 11,28 |
|                                                    |       |            | Kosten vergaderingen                              | 65,00                 | 11,28 |
| 616600 - Diverse kosten beheer                     |       |            |                                                   |                       |       |
| 23/12/2022                                         | IF    | 2023/00014 | Solvio (BVB) - Prestaties onderzoek energiebudget | 85,00                 | 0,00  |
|                                                    |       |            | Diverse kosten beheer                             | 85,00                 | 0,00  |
|                                                    |       |            | Diverse kosten beheer                             | 85,00                 | 0,00  |
| 650000 - Bankkosten                                |       |            |                                                   |                       |       |
| 07/10/2022                                         | B1    | 2023/00023 | Bankkosten                                        | 30,00                 | 0,00  |
| 06/01/2023                                         | B1    | 2023/00165 | Bankkosten                                        | 30,00                 | 0,00  |
| 07/04/2023                                         | B1    | 2023/00366 | Bankkosten                                        | 30,00                 | 0,00  |
| 07/07/2023                                         | B1    | 2023/00445 | Bankkosten                                        | 30,00                 | 0,00  |
|                                                    |       |            | Bankkosten                                        | 120,00                | 0,00  |
|                                                    |       |            | Bankkosten                                        | 120,00                | 0,00  |

**KOSTEN VOLGENS EENHEDEN vanaf 06/10/20 19.195,68 507,13**

**1.1.1 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages ( 984,00 - 984,00 )**  
**vanaf 06/10/20**

|                                                                                |    |            |                                                                       |          |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|--------|
| 610100 - Keuring lift                                                          |    |            |                                                                       |          |        |
| 03/04/2023                                                                     | IF | 2023/00032 | Konhef - Wettelijke technische controles 2023                         | 731,86   | 127,02 |
|                                                                                |    |            | Keuring lift                                                          | 731,86   | 127,02 |
| 610110 - Onderhoudscontract lift nr. 37                                        |    |            |                                                                       |          |        |
| 03/01/2023                                                                     | IF | 2023/00016 | De Lift Antwerpen - Onderhoud/gsm abonnement 2023                     | 620,66   | 35,13  |
|                                                                                |    |            | Onderhoudscontract lift nr. 37                                        | 620,66   | 35,13  |
| 610111 - Onderhoudscontract lift nr. 39                                        |    |            |                                                                       |          |        |
| 03/01/2023                                                                     | IF | 2023/00017 | De Lift Antwerpen - Onderhoud/gsm abonnement 2023                     | 620,66   | 35,13  |
|                                                                                |    |            | Onderhoudscontract lift nr. 39                                        | 620,66   | 35,13  |
| 610120 - Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract |    |            |                                                                       |          |        |
| 30/03/2023                                                                     | IF | 2023/00031 | De Lift Antwerpen - Plaatsen lichtgordijn nr.37 (40% bij bestelling)  | 1.069,08 | 60,51  |
| 11/04/2023                                                                     | IF | 2023/00035 | De Lift Antwerpen - Plaatsen lichtgordijn nr.37 (60% einde werken)    | 1.603,62 | 90,77  |
| 04/05/2023                                                                     | IF | 2023/00039 | De Lift - Plaatsen deuropomp nr.37                                    | 581,58   | 32,92  |
| 31/05/2023                                                                     | IF | 2023/00043 | De Lift - Vervangen vergrendeling 3de verdieping nr.37                | 185,50   | 10,50  |
|                                                                                |    |            | Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract | 3.439,78 | 194,70 |
|                                                                                |    |            | Liften                                                                | 5.412,96 | 391,98 |
| 610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen                               |    |            |                                                                       |          |        |
| 29/12/2022                                                                     | IF | 2023/00015 | Edifix Construct BV - Herstelling schacht + schilderwerken            | 784,40   | 44,40  |
|                                                                                |    |            | Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen                               | 784,40   | 44,40  |
|                                                                                |    |            | Onderhoud bouwwerken                                                  | 784,40   | 44,40  |
| 610900 - Diversen                                                              |    |            |                                                                       |          |        |
| 05/04/2023                                                                     | IF | 2023/00037 | RVME - Aanleg fietsenstalling                                         | 258,20   | 44,81  |

| Rekening                                                    | Datum | Referentie | Opmerking                                                    | Totaal<br>(incl. BTW) | BTW             |
|-------------------------------------------------------------|-------|------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                                             |       |            | Diversen                                                     | 258,20                | 44,81           |
|                                                             |       |            | Diversen                                                     | 258,20                | 44,81           |
| 611102 - Uitzonderlijke werken                              |       |            |                                                              |                       |                 |
| 24/11/2022                                                  | IF    | 2023/00006 | Rioolprobleem.be - Rioolwerken                               | 11.604,80             | 656,88          |
|                                                             |       |            | Uitzonderlijke werken                                        | 11.604,80             | 656,88          |
|                                                             |       |            | Renovatie                                                    | 11.604,80             | 656,88          |
| 612100 - Elektriciteit algemene delen nr. 37                |       |            |                                                              |                       |                 |
| 16/10/2022                                                  | IF    | 2023/00001 | ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2022                              | 158,00                | 27,42           |
| 14/11/2022                                                  | IF    | 2023/00004 | ELECTRABEL NV/SA - November 2022                             | 158,00                | 27,42           |
| 14/12/2022                                                  | IF    | 2023/00011 | ELECTRABEL NV/SA - December 2022                             | 158,00                | 27,42           |
| 09/01/2023                                                  | IF    | 2023/00019 | ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 13/08/2022-31/12/2022          | -275,60               | -47,83          |
| 15/01/2023                                                  | IF    | 2023/00020 | ELECTRABEL NV/SA - Januari 2023                              | 99,00                 | 17,18           |
| 14/02/2023                                                  | IF    | 2023/00025 | ELECTRABEL NV/SA - Februari 2023                             | 99,00                 | 17,18           |
| 14/03/2023                                                  | IF    | 2023/00028 | ELECTRABEL NV/SA - Maart 2023                                | 99,00                 | 17,18           |
| 16/04/2023                                                  | IF    | 2023/00036 | ELECTRABEL NV/SA - April 2023                                | 99,00                 | 17,18           |
| 14/05/2023                                                  | IF    | 2023/00042 | ELECTRABEL NV/SA - Mei 2023                                  | 99,00                 | 17,18           |
| 14/06/2023                                                  | IF    | 2023/00047 | ELECTRABEL NV/SA - Juni 2023                                 | 99,00                 | 17,18           |
| 16/07/2023                                                  | IF    | 2023/00050 | ELECTRABEL NV/SA - Juli 2023                                 | 55,00                 | 3,11            |
| 15/08/2023                                                  | IF    | 2023/00053 | ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2023                             | 55,00                 | 3,11            |
| 14/09/2023                                                  | IF    | 2023/00057 | ELECTRABEL NV/SA - September 2023                            | 55,00                 | 3,11            |
|                                                             |       |            | Elektriciteit algemene delen nr. 37                          | 957,40                | 146,86          |
| 612101 - Elektriciteit algemene delen nr. 39                |       |            |                                                              |                       |                 |
| 14/12/2022                                                  | IF    | 2023/00010 | ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/10/2022-31/12/2022             | 203,00                | 35,23           |
| 10/01/2023                                                  | IF    | 2023/00018 | ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/01/2022-31/12/2022          | 196,47                | 34,10           |
| 14/03/2023                                                  | IF    | 2023/00029 | ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/02/2023-31/03/2023             | 298,00                | 51,72           |
| 14/06/2023                                                  | IF    | 2023/00048 | ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/04/2023-30/06/2023             | 298,00                | 51,72           |
| 14/09/2023                                                  | IF    | 2023/00058 | ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/08/2023-30/09/2023             | 165,00                | 9,34            |
|                                                             |       |            | Elektriciteit algemene delen nr. 39                          | 1.160,47              | 182,11          |
|                                                             |       |            | Elektriciteit                                                | 2.117,87              | 328,97          |
| 759100 - Opname reservefonds                                |       |            |                                                              |                       |                 |
| 10/02/2023                                                  | MB    | 2023/00003 | Rioleringswerken Rioolprobleem.be via RF                     | -9.752,00             | -552,00         |
|                                                             |       |            | Opname reservefonds                                          | -9.752,00             | -552,00         |
|                                                             |       |            | Opname reservefonds                                          | -9.752,00             | -552,00         |
| <b>KOSTEN VOLGENS EENHEDEN excl. garages vanaf 06/10/20</b> |       |            |                                                              | <b>10.426,23</b>      | <b>915,04</b>   |
| <b>2.0 GELIJKE DELEN</b> ( 18,00 - 18,00 )                  |       |            |                                                              |                       |                 |
| 611100 - Renovatie                                          |       |            |                                                              |                       |                 |
| 27/03/2023                                                  | IF    | 2023/00030 | De Parlofoonspecialist - Vernieuwing parlofonie buitenposten | 3.667,40              | 207,59          |
|                                                             |       |            | Renovatie                                                    | 3.667,40              | 207,59          |
|                                                             |       |            | Renovatie                                                    | 3.667,40              | 207,59          |
| <b>GELIJKE DELEN</b>                                        |       |            |                                                              | <b>3.667,40</b>       | <b>207,59</b>   |
| <b>2.1 PARLOFONIE BASIS</b> ( 15,00 - 15,00 )               |       |            |                                                              |                       |                 |
| 611100 - Renovatie                                          |       |            |                                                              |                       |                 |
| 27/03/2023                                                  | IF    | 2023/00030 | De Parlofoonspecialist - Vernieuwing parlofonie basis        | 1.642,50              | 92,97           |
|                                                             |       |            | Renovatie                                                    | 1.642,50              | 92,97           |
|                                                             |       |            | Renovatie                                                    | 1.642,50              | 92,97           |
| <b>PARLOFONIE BASIS</b>                                     |       |            |                                                              | <b>1.642,50</b>       | <b>92,97</b>    |
| <b>Algemeen totaal</b>                                      |       |            |                                                              | <b>29.621,93</b>      | <b>1.422,17</b> |

| ACTIEF                                        |                       |           | PASSIEF                                       |                      |           |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------------------------------|----------------------|-----------|
| 400000                                        | Klanten               | 3.598,14  | 440                                           | Leveranciers         | 2.139,00  |
|                                               |                       | 3.598,14  |                                               |                      | 2.139,00  |
| 490000                                        | Over te dragen kosten | 934,53    | 489010                                        | Reservefonds (1.0)   | 653,23    |
| 496000                                        | Afrondingen           | 0,27      | 489011                                        | Reservefonds (2.0)   | 4.799,95  |
|                                               |                       | 934,80    | 489013                                        | Reservefonds (1.0.0) | 1.036,00  |
|                                               |                       |           | 489020                                        | Werkkapitaal         | 2.674,17  |
| Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar |                       | 4.532,94  |                                               |                      | 9.163,35  |
| 552800                                        | Zichtrekening Fortis  | 280,23    | Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar |                      |           |
| 552900                                        | Spaarrekening Fortis  | 6.489,18  | 11.302,35                                     |                      |           |
|                                               |                       | 6.769,41  |                                               |                      |           |
| Geldbeleggingen en liquide middelen           |                       | 6.769,41  |                                               |                      |           |
| Totaal:                                       |                       | 11.302,35 | Totaal:                                       |                      | 11.302,35 |

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars van Residentie ESERALDA, gelegen te 2600 Berchem, Prins Boudewijnlaan 37-39.

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. Behoudens de in dit reglement opgenomen bepalingen, blijven alle bepalingen in de basisakte of reglement van mede-eigendom van kracht. (cfr. Hoofdstuk IV Basisakte : Rechten, plichten en lasten van de mede-eigenaars.)

## 1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

Het reglement van interne orde betreft een onderhandse akte, die door de syndicus wordt aangepast telkens wanneer de algemene vergadering overgaat tot een wijziging ervan.

Wanneer er aanpassingen vereist zijn omwille van wetwijzigingen, dan zal de syndicus deze wijzigingen doorvoeren zonder dat er hiervoor een voorafgaande beslissing vereist is van de algemene vergadering.

Iedere bepaling van het reglement van interne orde is bindend voor elke titularis van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel die stemrecht heeft of uitoefent in de algemene vergadering op het tijdstip van de goedkeuring ervan. Zij kunnen worden tegengeworpen aan de andere titularissen van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel, en wel onder de volgende voorwaarden:

- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen vóór de vestiging van het zakelijk of persoonlijk recht: door de kennisgeving die hem verplicht wordt gedaan door de persoon die het recht vestigt, op zijn kosten, op het ogenblik van de vestiging van het recht, van het bestaan van het reglement van interne orde, of bij gebreke daaraan, door de kennisgeving die hem wordt gedaan op initiatief van de syndicus bij aangetekende zending; de persoon die het recht vestigt is als enige aansprakelijk ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars en de titularis van het zakelijk of persoonlijk recht, voor de schade die ontstaat door een vertraging of door afwezigheid van de kennisgeving
- met betrekking tot de bepalingen en de beslissingen aangenomen na de vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op een kavel: door de kennisgeving die hem bij aangetekende zending wordt gedaan binnen dertig dagen na ontvangst van het verslag van de algemene vergadering, op initiatief van degene die dat verslag heeft ontvangen

De eigenaar zal indien hij verhuurder is in elke huurovereenkomst een clause inlassen waaruit blijkt dat de huurder kennis genomen heeft van dit reglement en er zorg voor dragen dat de huurder deze voorschriften strikt naleeft.

## 2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat alle toegangswegen tot het gebouw zoals voordeur van de inkomhal(len), de kelderdeuren, de garagepoorten,...uit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Dit is niet van toepassing in geval er een automatisch motorslot is.

Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur/inkomdeur enkel te openen voor personen die het recht hebben op toegang tot het gebouw, en eventueel de identiteit van de bezoeker verifiëren.

De bewoners moeten toegang verlenen tot hun privatieve lokalen indien er aan de gemeenschappelijke delen (zoals leidingen) dient gewerkt te worden of de privatieve delen die nadelige invloed hebben op de gemene delen.

Bij langdurige afwezigheid van de bewoners moeten de privatieve lokalen in geval van nood steeds toegankelijk blijven. Dit geldt ook wanneer blijkt dat werken van algemeen nut via het appartement, garage, berging, ... dienen te gebeuren. Het is aan de eigenaar om in voorkomend geval de toegang te organiseren, en dit geheel op zijn last..

Sleutels die gekoppeld zijn aan een codekaart of sluitplan kunnen bijgemaakt worden met toestemming van de eigenaar en na aanvraag bij de syndicus. De kosten voor bijmaken van de sleutels zijn privaat en worden

aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen.

---

### **3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN**

---

#### **3.1 ALGEMEEN**

In de inkom, de trapzaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, steps, kinderwagens, kasten of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. De vluchtwegen mogen nooit versperd zijn. Dit geldt eveneens voor tussenschotten aan de terrassen in geval die als vluchtweg dienen bij brandgevaar.

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden.

Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen kosten hiervoor aangerekend worden aan de betreffende eigenaar of bij ontstentenis daarvan aan de gemeenschap.

De meterlokalen moeten te allen tijde volledig vrij blijven en mogen niet gebruikt worden voor enig ander doeleinde.

---

#### **3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN**

Het is verboden hinderlijke / ontplofbare / brandbare of slecht ruikende producten zoals vuilnis op de terrassen te stockeren.

Tapijten, tafellakens, beddengoed, e.a. mogen over de balustrades niet uitgeklopt worden. Er moet steeds vermeden worden bij het reinigen van de terrassen of balustrades de onderliggende panden niet te bevuilen. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevoering waaronder het voegwerk moet regelmatig onderhouden worden.

Het is verboden linnengoed of was uit te hangen of wat ook te doen dat het uitzicht van het gebouw zou kunnen beïnvloeden.

Het is niet toegelaten eten te voeren aan vogels of dieren.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur - en rookhinder is het verboden om te barbecueën op de terrassen, zowel met kolen, op gas als elektrisch.

---

#### **3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT**

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. Een personenlift mag niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren.

De schade die aan de lift aangebracht wordt, zal verhaald worden op de eigenaar, die zal moeten verhalen op de veroorzaker.

De liftdeuren mogen niet geblokkeerd worden en de liften moeten zo snel mogelijk ontruimd worden. Gebruik nooit de lift bij brand.

Als de (auto)lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus op kantoornummer 03/239.04.09.

---

#### **3.4 GEBRUIK VAN DE (GEMEENSCHAPPELIJKE) TUIN**

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

---

#### **3.5 NAAMPLAATJES (OPTIONEEL)**

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

---

### 3.6 PUBLICITEIT

Het is niet toegelaten om publiciteit onder welke vorm dan ook (reclame, affiches, ...) aan de terrassen, gevels, balustrades of achter de ruiten te hangen.

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

---

### 3.7 GEBRUIK VAN DE GARAGE(BOXEN)

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage(box) hebben of huren, mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats.

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

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

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

---

### 3.8 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal. Fietsen / brommers e.a. mogen niet in de hal, de gangen of tegen de buitengevels geplaatst worden. Indien er fietsenrekken zijn, moeten fietsen daar geplaatst worden.

(optioneel) Op fietsen die langdurig in onbruik zijn, zal een label worden aangebracht. De gebruiker van de fiets dient binnen de 2 maanden na het aanbrengen van het label zijn appartementsnummer op het label te vermelden. Indien het label onbeschreven blijft twee maanden na het aanbrengen ervan, zal de fiets verwijderd worden. Deze kosten zijn ten laste van de gemeenschap.

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter. Toestemming voor het plaatsen van een individueel oplaadpunt kan enkel gegeven worden door de syndicus of door de algemene vergadering.

---

### 3.9 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

De sanitaire leidingen van Wc's, gootstenen, baden en wastafels zijn slechts voorzien om fecaliën en vuilwater af te voeren.

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

- doorspoelen van papier, enkele toilet papier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

Bedenk dat het buiten gebruik geraken van deze gemeenschappelijke leidingen, ingevolge en verkeerd gebruik, zware gevolgen heeft en aanleiding heeft tot dure herstellingswerken van lange duur.

---

### 3.10 AFVALBEHEER

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

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

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de stad of gemeente.

---

### 3.11 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de buren niet te storen, zowel overdag als 's nachts.

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

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

---

### 3.12 HUISDIEREN

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

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

---

## 4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de syndicus of algemene vergadering. Dit geldt voor o.m. uithangborden, reclame, affiches, radio- of televisieantennes, schotelantennes, aircotoestellen.

Aan of op de ramen, de gevels, de terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden.

Elke eigenaar of zijn huurder dient ervoor te zorgen dat de ramen regelmatig gereinigd worden en dat gebarsten ruiten onmiddellijk vervangen worden

Bij twijfel dient steeds de syndicus geraadpleegd te worden. Niet uniform of reglementair aangebrachte wijzigingen aan de gemene delen moeten door de eigenaar op zijn kosten terug in oorspronkelijke staat hersteld worden.

---

## 5 VERHUIZINGEN

De syndicus dient in het kader van een verhuizing twee weken op voorhand ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden.

De verhuis van grote en/of zware voorwerpen mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal of via de lift van het gebouw verhuisd mag worden.

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 150,00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

Aangebrachte schade moet steeds gemeld worden bij de syndicus en aan het slachtoffer vergoed worden.

Naam en adres van alle nieuwe bewoners, eigenaars of huurders, moeten onmiddellijk aan de syndicus bekend gemaakt worden door de eigenaar.

---

## 6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

Elke bewoner die renovatiewerken plant in zijn appartement dient de syndicus hiervan te verwittigen. Dit kan via het onlineplatform van de syndicus of via mail op [syndicus@solvio.be](mailto:syndicus@solvio.be)

Onder renovatie worden grote werken verstaan die overlast kunnen veroorzaken aan de medebewoners of in de gemene delen zoals breekwerk, werken aan privaat leidingwerk zoals keukens of badkamers, openbreken en plaatsen van bevloering, installatie van gepantserde voordeuren... Deze opsomming is evenwel niet beperkend.

De eigenaar dient een aangetekend schrijven of een e-mail te zenden naar de syndicus met een beschrijving van de werken, de aanvangsdatum en het einde ervan, de naam van de uitvoerder en/of begeleidende architect en dit minstens twee weken voor de start der werken. Indien hieraan niet wordt voldaan, heeft de syndicus het recht de werf stil te leggen.

De syndicus dient hierover zijn akkoord te geven betreffende de werken die een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke delen. Hierbij wordt verwezen naar eventuele afbraak of beschadiging van steunmuren.

De eigenaar verwittigt de gemeenschap van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus.

De eigenaar is t.a.v. de gemeenschap verantwoordelijk voor de opvolging van de werken, d.w.z. hij informeert en begeleidt, al dan niet via zijn huurder, de werklui over wat kan en niet kan in het gebouw.

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchtingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dicht en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

(Optioneel) De eigenaar dient een renovatiewaarborg van € 500,00 aan de gemeenschap te betalen bij renovatiewerken. Deze wordt binnen de 2 maanden teruggestort na het einde der werken. Deze borg zal echter gebruikt worden in geval de werken schade toebrengen aan gemeenschappelijke delen en de werken een extra onderhoud van de gemene delen veroorzaken. Wanneer er een beroep op de waarborg wordt gedaan zal de eigenaar hiervan in kennis worden gesteld. Starten de werken vooraleer de waarborg op de rekening van VME werd gestort dan wordt er een boete van 10% van de waarborgsom afgehouden ten voordelen van de VME.

Er kan enkel afgezien worden van de betaling van een renovatiewaarborg indien de eigenaar voorafgaand aan de werken bewijs toont van een Alle Bouwplaats Risico (ABR) polis die hij heeft afgesloten en waardoor de rechten van alle partijen (VME, bewoners, eigenaars, aannemers) worden gewaarborgd. Meer informatie hierover is desgewenst te bekomen via [verzekeringen@solvio.be](mailto:verzekeringen@solvio.be) of via de eigen verzekeraar.

---

## **7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

Bij eventuele defecten, storingen in of aan de gemene delen dient men steeds de syndicus op de hoogte te brengen, zodat het nodige kan worden gedaan. Geen enkele bewoner of gebruiker mag in naam of voor rekening van de gemeenschap opdrachten geven.

De facturen voortvloeiend uit opdrachten die niet door de syndicus gegeven werden, kunnen voor betaling geweigerd worden en die factuur kan ten laste gelegd worden van de opdrachtgever.

Opmerkingen over onderhoudspersoneel en/of firma's die werken uitvoeren voor de gemene delen kunnen enkel besproken worden met de syndicus of met de raad van mede-eigendom, die op haar beurt communiceert met de syndicus.

---

## **8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING**

### **8.1 REGELING AANREKENING VRIJSTELLING IN GEVAL DE OORZAAK GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR**

De vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed.

In geval de oorzaak afkomstig is van een gemeenschappelijk deel, is de vrijstelling ten laste van de gemeenschap.

Als er geen aansprakelijke tegenpartij is waarop de schade kan verhaald worden, is de vrijstelling ten laste van de eigenaar van het beschadigde privatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

---

### **8.2 REGELING GEVOLGSCHADE WANNEER DIT LAGER IS DAN HET BEDRAG VAN DE VRIJSTELLING**

Als gevolgschade wordt aangegeven t.g.v. een gemeenschappelijke oorzaak en als het schadebedrag onder de vrijstelling blijkt, heeft de syndicus het recht om een deskundige aan te stellen om bv. de schade correct te begroten ter vrijwaring van de lasten van de gemeenschap. De kosten van de deskundige zijn ten laste van de gemeenschap.

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaat zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

---

### 8.3 REGELING VAN DE GEVOLGSCHADE IN GEVAL DE OORZAAK NIET GEDEKT IS DOOR DE BRANDVERZEKERAAR

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een gemeenschappelijk deel, is de gevolgschade ten laste van de gemeenschap.

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een privaat deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaat goed. In dit geval is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen.

---

### 8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

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

---

## 9 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

Overtredingen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom of het reglement van interne orde worden door de syndicus ter kennis gebracht aan de eigenaar, die op zijn beurt zijn huurder moet inlichten. Manifeste overtredingen worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO die wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor een administratieve kost van 150,00 EURO worden aangetekend ter kennis gebracht aan de eigenaar, hiervoor wordt een administratieve kost aangerekend door de syndicus van 30,00 EURO ter dekking van de kosten van de aangetekende zending en bijkomende administratie. Deze kost wordt aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening.

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor door een minimale administratieve kost van 150,00 EURO worden aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening als vergoeding voor de opvolging van het dossier voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME conform het syndicuscontract, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

---

SPECIFIEKE BEPALINGEN UIT REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM OF BESTAAND REGLEMENT VAN ORDE  
Over te hevelen uit het reglement van mede-eigendom

---

## GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 06/01/2021.

---

## DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

---

### 1. REGELS M.B.T. DE BIJEENROEPING, WERKWIJZE EN BEVOEGDHEID VAN DE ALGEMENE VERGADERING

---

#### 1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt deel aan de beraadslagingen.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaat kavel of ingeval de eigendom van een privaat kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die

afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode 16/11-30/11 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

---

## 1.2 BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

---

## 1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

---

## 1.4 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

---

## 1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

---

## 1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

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

---

## 1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;
- c) [...] is opgeheven
- d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;
- e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;

b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;

c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;

d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;

f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 577-3, vierde lid;

g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.

h) over de afbraak of de volledige heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn. Een mede-eigenaar kan afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars indien de waarde ervan lager is dan het aandeel dat hij ten laste zou moeten nemen in de totale kostprijs van de werken, in voorkomend geval, tegen een in onderling akkoord of door de rechter vastgestelde compensatie. Indien de voornoemde redenen ontbreken, moet de beslissing tot afbraak of tot volledige heropbouw genomen worden bij eenparigheid, overeenkomstig de bepalingen beschreven in paragraaf 3;

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 577-4, § 1, tweede lid.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

---

## 1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

---

## 1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 0

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen opvragen.

---

## 1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

Andere personen behalve mede-eigenaars of lasthebbers worden niet toegelaten op de algemene vergadering behoudens op specifieke uitnodiging van de syndicus zoals leveranciers i.h.k.v. toelichting van een offerte of een presentatie der werken.

---

## **2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS**

---

### **2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 577-8, §2/1 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht alsook een administratieve vergoeding aan de syndicus door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

---

### **2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS**

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening

voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;

4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 0;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningenstelsel.
16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

---

## 2.3 VOORTIJDIGE BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract.

---

## 2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

---

## 3. REGELS M.B.T. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

De commissaris kan een mede-eigenaar zijn of een professioneel, bezoldigd of onbezoldigd, en kan uit meer dan 1 persoon bestaan. In dat geval wordt gesproken van een college van commissarissen. De algemene vergadering bepaalt de voorwaarden.

Jaarlijks zal de syndicus alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen. Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.

De commissaris kan desgewenst ook een afspraak maken op kantoor van de syndicus.

---

## 4. REGELS M.B.T. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstrekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Kandidaten om in de raad te zetelen dienen zich ten laatste 7 dagen voor de algemene vergadering te melden bij de syndicus, behalve wanneer het een eerste algemene vergadering betreft in het kader van een nieuwe mede-eigendom.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk.

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. Indien de vergadering geen voorzitter aanduidt, verkiezen de leden van de raad uit haar schoot een voorzitter met gewone meerderheid.

Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom.

Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

In geval t.g.v. een bevoegdheidsdelegatie een stemming dient gehouden te worden binnen de raad over een bepaald onderwerp, zal deze stemming met gewone meerderheid geschieden (50%+1) van alle leden van de raad. Elk raadslid heeft 1 stem. De uitslag van de stemming wordt door de voorzitter aan de syndicus bezorgd. De resultaten van de stemming worden opgenomen in een door de raad ondertekend verslag en vermeldt de stemresultaten (ja, neen of onthouding). Onthoudingen of blanco stemmen worden niet meegeteld cfr. de toepasselijke wetgeving in de wet op de mede-eigendom.

---

## **5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS**

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Alle relevante documenten worden via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : [www.solvio.be](http://www.solvio.be)

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar die niet over een e-mailadres beschikt en documenten wenst in te kijken hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

## **DEEL 3: BIJLAGE CONTRACT SYNDICUS MET REMUNERATIE EN DIENSTEN**

---

### **KOSTEN DIE PRIVATIEF WORDEN AANGEREKEND VIA DE EIGENAARSAFREKENING (POST INDIVIDUELE KOSTEN)**

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk
- Opzoekingswerk en notificatie incl. kostensplitsing bij (vooruitzicht van) overdracht tot of aanwijzing van het eigendomsrecht cfr. art. 577-11, §1 en 2§ B.W.: 300 EURO per stuk (t.l.v. de verkoper) (12 maanden geldig vanaf het eerste antwoord).
- Indexatie huurovereenkomst (op aanvraag): 50 EURO per stuk
- Opsplitsing kosten tussen eigenaar en huurder (op aanvraag): 75 EURO per stuk

---

TAKEN DIE NIET INBEGREPEN ZIJN IN HET NORMAAL BEHEER VAN DE SYNDICUS EN IN REGIE WORDEN AANGEREKEND (85 EURO PER UUR):

- Het beheer van de dossiers voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME
- Opstellen van contracten voor personeel van het gebouw
- Opzoeken van het eigenaarsstatuut in de kadastrale legger
- Alle uren gepresteerd t.b.v. aanwezigheid tijdens voorlopige / definitieve oplevering (enkel voor nieuwbouw)
- Werfvergaderingen indien er geen deskundige (architect, ingenieur) werd aangesteld door de vereniging i.h.k.v. renovatiewerken
- Vergaderingen met de raad van mede-eigendom en/of de rekencommissaris die buiten de kantooruren (9u-17u) plaatsvinden. In het normaal beheer zitten 3 vergaderingen met de raad tijdens de kantooruren inbegrepen.
- Organisatie van een hernieuwde/buitengewone algemene vergadering. Er wordt een startvergoeding aangerekend van 150 EURO te vermeerderen met het aantal uren dat vergaderd wordt
- Opnemen van de tellerstanden en het verdelen van het privéverbruik indien dit niet wordt gedaan door een externe firma
- De uren die gepresteerd worden ten gevolge van de implementatie van nieuwe wetgeving van toepassing op de mede-eigendom zoals bijstand of verrichtingen van boekhoudkundige, juridische, technische of fiscale aard
- Alle uren noodzakelijk voor de persoonlijke begeleiding op kantoor van eigenaars of van de commissaris van de VME ter controle van de rekeningen, behalve in het kader van het jaarlijks nazicht en opstellen van het verslag van de rekencommissaris (alles wordt digitaal ter beschikking gesteld)
- Aangetekende zendingen in naam van de gemeenschap (25 EURO per stuk)
- Het beheer van schadedossiers door de syndicus wordt niet doorgerekend aan de eigenaars. Als er in de brandpolis een clause 'onrechtstreekse verliezen' van toepassing is, zal dit bedrag per schadegeval worden doorgestort aan de syndicus ter vergoeding van de extra tijd en administratie die ten gevolge van het schadedossier wordt besteed. Indien de brandpolis wordt beheerd als verzekeringsmakelaar door Solvio Verzekeringen, is deze regeling niet van toepassing. In elk scenario zijn er alleszins geen kosten ten laste van de VME
- Opdrachten door de algemene vergadering gegeven die niet tot de wettelijke of contractuele taak van de syndicus behoren

---

TAKEN EN KOSTEN DIE NOOIT VOORZIEN ZIJN IN DE HONORARIA VAN DE SYNDICUS:

- Beheerskosten van een sociaal secretariaat voor het personeel
- Begeleiding door deskundigen zoals architecten, ingenieurs,...
- Aangiffes van bestanden bij de commissie bescherming persoonlijke levenssfeer
- Vertalingen in een andere landstaal dan de taal van het gewest waarin het gebouw gevestigd is
- Gebruik Isabel (optionele banktoepassing) of andere bankkosten
- Administratiekosten (post, papier, kopies) in het geval de mede-eigenaar over e-mail beschikt maar documenten toch op papier wenst te verkrijgen (behalve voor de uitnodigingen van vergaderingen). Alle documenten worden gratis digitaal aangeboden via het onlineplatform van de syndicus.

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijzen van de maand waarop het contract ingaat. De vergoeding wordt van rechtswege, en zonder voorafgaande verwittiging, verhoogd overeenkomstig volgende formule, en dit telkens in de maand januari, waarbij de nieuwe index steeds die van de maand december is:

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