

Onze Ref.: FRUIT33/2025/05273
Datum: 23/06/2025
Dossier:

Coprimmo
Fruithoflaan 1A
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
België

Klant: Res. Fruithoflaan 33-35
Fruithoflaan 33-35
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
Kavel(s):

Betreft: FRUIT33 Verkoop Carpentier

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **13/06/2025** 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:
Appartement D6: n.v.t.
Appartement E6: n.v.t.
Autostaanplaats AU69: €6,21 per jaar
- Het bedrag van de provisie:
Appartement D6: €259,37 per maand
Appartement E6: €103,56 per maand
Autostaanplaats AU69: n.v.t.
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal:
Appartement D6: **€221,16**
Appartement E6: **€88,31**
Autostaanplaats AU69: **€22,00**
- Het aandeel in het reservefonds:
Appartement D6: €0,00
Appartement E6: €0,00
Autostaanplaats AU69: €8,24
- In te houden: **Gelieve €1.132,41 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 BE53 0017 1225 9053
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: €369,14. 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 23/06/2025 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 23/06/2025 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 23/06/2025 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 23/06/2025 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 23/06/2025 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 gemeenschappelijk**
- 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 privaatieve 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,

Coveliers Elien
Parte Antwerpen



www.solvio.be
antwerpen@parte.be

RPR Antwerpen
Polis BA BIV

Parte Antwerpen
KBO 0816881045
BIV 506306

Frans Beckerstraat 21
2600 Berchem
+32 3 239 04 09

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 33-35, Fruithoflaan 33-35, KBO 0837.292.914, gehouden op 01/04/2025 om 19:00 te Solvio Beheer, Frans Beckersstraat 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: 5.533,00/10.000,00 - 55,33 %

Eigenaars: 18/32 - 56,25 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

De VME is verplicht om uit haar school een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar school als voorzitter de mede-eigenaar Jacobs Frank. 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 factuurlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrenente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

Uitzonderlijke/eenmalige kosten (16.521,64 €):

- Comtis - nazicht regenafvoer: 1.224,27 €
- Peter De Wilde Aannemingen - schilderen liftdeuren: 7.632,00 €
- Renovatiewerken nr. 35: Sleutelcentrale - nieuw slotsysteem voordeur: 3.167,87 €
- Lift nr. 33: Ora liften - Vernieuwen bekleding glij schoenen: 1.424,70 €
- Kelder nr.33: BTI Service - schuimvorming in kelder: 494,62 €

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.

Bijzondere opmerkingen:

Opmerking :

Dhr. Gemis :

Er lekte een kraan in de schacht.

Het gaat om een factuur van 739 € van Comtis.

Er zijn 14 half uren aangerekend.

De heer Gemis is hier niet mee akkoord.

De syndicus zal het nakijken.

Opmerking dhr. Debie i.v.m. BTI service.

Na verstopping lavabo.

Het gaat om een rekening van 400 €.

Deze eigenaar heeft ook zijn bedenkingen.

In de toekomst zal de syndicus geen opdrachten geven voor vermeend privaatieve werken.

En zeker voordat er betaald wordt, te verifiëren of de werken goed zijn uitgevoerd.

Duidelijke communicatie is nodig, ook van de leveranciers.

Ook duidelijke opsplitsing of het nr. 33 of 35 aangaat.

Ook is het vaak gebeurd dat het dakappartement zonder verwarming zit.

Vooral na privatieve renovatiewerken.
Er moet dan water bijgestoken worden.

Volgens mevr. Van Winkel is de afvoer van het kapsalon aangesloten op de nr. 33.
De kelder is vuil. (gemene delen) Dit is eigenlijk vooral door de werken bij Selda Ordek.

Dhr. moelants :
Er zou eens 1x per jaar een inspectie van het gebouw mogen gebeuren door de syndicus.
De VME is hiermee akkoord.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe.
Kosten afgelopen boekjaar: 128.765,08 €
waarvan 5.358,66 € m.b.t. garacomplex
waarvan 16.521,64 € uitzonderlijk/eenmalig (zie hoger)
dus recurrente kosten waren: 106.884,78 €
Huidige provisie ter beschikking: 9.165,00 € per maand, zijnde 109.980,00 € per jaar

ter info:

Op 27/02/2025 werd er een eenmalige extra opvraging van 5.000,00 € gedaan opdat leveranciers en brandverzekering tijdig betaald konden worden. Dit in afwachting van de afrekening van 2024. Deze extra provisies zullen verrekend worden in de eindafrekening van 2025.

De huidige maandelijkse provisies (1.0 - alle appartementen) zijn 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 met behouden provisies.

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10.000,00)

Permanent werkkapitaal van 8.815,04 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 0,00 €.

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 (ca. 5.300,00 €), behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Resultaat stemming punt 03.06: **Tegen**

(idem tegen : Carpentier)

Voor: 1.871,00/5.942,00 aandelen - 31,49 %
Tegen: 4.071,00/5.942,00 aandelen - 68,51 %

Namen tegen: Broos, Segers François - Maesen Anny, Quaeyhaegens Annie, De Bie Ben, Van Malleghem, Nira, Moelants Jean, Williams Marie-Thérèse, Van Winkel - Kuylen, Martin Nicole, Peeters Eric, Baert - Roelants, Gemis - Van Wouwe Patrick en Nancy, Jacobs Frank

Er wordt beslist om de reserves niet verder uit te breiden

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures (1/1)

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) (10.000,00)

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (10.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Het ereloon bedraagt 702,62 € 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 en vastleggen leesvolmacht (1/2 + 1) (10.000,00)

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 Dhr. Lacquaye. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: Unaniem akkoord.**

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10.000,00)

Kandidaten eigenaars: ...Jacobs, Lacquaye, Moelants.....

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.05. Benoemen contactpersonen meters (1/2 + 1) (10.000,00)

De meters en de stickers van de vuilbakken wil mevr. Van Winkel niet meer doen.

De syndicus zal dit doen. Let op, dit is een variabele extra kost.

Digitale energiemeters; toekomst? We (syndicus) volgen dit op en informeren ons.

De stickers moeten ter plaatse aan de VME komen.

Bestissing:

De heer Lacquaye is contactpersoon voor de stickers.

Opname van de meters door de syndicus in afwachting van digitale meters.

05. Evaluatie leveringscontracten () ()

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie (Electrabel)
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Water: AWW Water-Link
- Verwarmingsopname: Techem
- Chauffagist: ComTis
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: BTV
- Schoonmaak: Syndiclean
- Klusdienst: Edifix

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

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.

Opm. Moelants:

Duidelijk vermelden voor welke huisnummer de opdracht/werken zijn.

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. Lekken thv de terrassen: bespreking en verdere afspraken (raadsmandaat) (2/3) (10.000,00)

Mevr. Van Winkel geeft uitleg.

Bij haar is een nieuw putje gestokken.

Ook zijn de regenafvoerbuizen slecht gehecht.

Het gaat o.a. over de buis bij mevr. Williams Marie-Thérèse.

Vorige AV is er sprake geweest van een rondgang.

Opl.: Nazicht en herstel buizen en aanhechting op putjes en nadien waterdichte verf.

De rondgang mag uitgevoerd worden en dan twee offertes te bespreken met de RVME en uit te voeren (raadsmandaat).

Stemming:

Akkoord.

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (10.000,00)

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

Sleutelcentrale moet de beloofde werken nog uitvoeren.

Klink naar de tuin en slot op deur kelder is nog te openen

Dit is al gevraagd.

Ook de dorpel van die deur mag weggenomen worden. (= schacht van nr. 33)

Akkoord.

07.01. Grondige opkuis kelder (VME) (2/3) (10.000,00)

Extra bovenop de periodieke opkuis gemene delen.

Eigenlijk is dit ten laste van de nieuwe eigenaar van de kapper (na de werken) , nl. Ordek Selda.

Maar we geven haar de kans om dit op eigen kosten te kuisen.

Indien niet vrijwillig, ten laste van de VME en de kost wordt privaat doorerekend aan bovengenoemde eigenaar.

Stemming : akkoord.

08. Basisakte/statuten VME : uitbreiding bestemmingsweigeringen handelspanden (4/5) (10.000,00)

De syndicus zal de notaris bevragen naar mogelijke uitsluitingsgronden en minstens al uit te sluiten nachtwinkel, betaalterminal en barbershop.

Met een raadsmandaat.

VME is Akkoord.

Geen verhuur of verkoop voor alle doeleinden dus !!

De verhuuraffiche die er nu hangt moet aangepast worden.

De eigenaar moet op de hoogte worden gebracht hiervan.

De VME tilt hier zwaar aan.

08.01. Mandaat aan de syndicus om een notaris aan te stellen voor notariële aktewijziging (1/2 + 1) (10.000,00)

Unaniem akkoord.

09. Diversen () ()

1/Elektrische schakelaar in de hal van nr. 35. (Overall) Nazicht minuterie.

2/Vuurbakken : de grijze en mogelijks andere zijn aan vervanging toe. (nazicht en vervanging waar nodig)

3/Er is ook een nieuwe houder nodig voor blauwe zakken. (nr. 33)

4/Isolatie van de warm water leidingen : er is nu een stijging van het verbruik gas.

Dit mocht uitgevoerd worden na de verwijdering. Dit is nog niet gebeurd.

Akkoord voor uitvoering.

5/Er is wel een sterke verlaging van de elektriciteits kost gemene delen.

6/Ook nazicht van de afwatering van de kapper.

7/De ontluchting/ventilatie is uitgevallen. Ze hebben een zak getrokken over de automatische klep in de kelder. De firma TAC heeft dit gedaan. Het is niet opgelost. Factuur en correct herstel is op te volgen.

10. 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 20 uur 45 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 33-35, Fruithoflaan 33-35, KBO 0837.292.914, gehouden op 01/04/2025 om 18:00 te Solvio Beheer, Frans Beckersstraat 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: 563,00/1.000,00 - 56,30 %

Eigenaars: 19/37 - 51,35 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar () ()

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

Bijzondere opmerkingen:

Uitzonderlijke/eenmalige kosten:

- Edifix Construct - Asfalteringswerken parking 45/73 (reservefonds + extra opvraging): 18.671,89 €
- AC Electro - Buiten verlichting garage (45/73 vs 50%): 1.646,63 €

03.01. 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.

Opmerking:

Indien privaat, dan moet de leverancier dit vermelden op de werkbom en de factuur. Nadien wordt dit dan privaat doorgeboekt.

03.02. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.03. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 5.358,66 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 4.501,90 €

Dus recurrenle kosten waren: 856,76

Er werden tot op heden geen maandelijkse provisies opgevraagd aan het garagecomplex.

Er werden recent in boekjaar 2025 kosten ontvangen van VME Fruithoflaan 37 m.b.t. werken in 2024.

- Erelonnota's Architectenbureau Verret: (toezicht asfalteringswerken)

- Hebo Construct BV - herstelling verkeersspiegel

Opmerking:

De spiegel staat ook nog niet juist gedraaid.

Deze kosten komen echter vaak terug. Mogelijks komt dit door hangjongeren?...

Voorstel nieuwe provisies: eenmalige opvraging van € 2.000,00 per jaar, verdeelsleutel 1.6, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering?

Of werken met de werkingsmiddelen verrekend op verdeelsleutel 1.6, eventueel extra opvragingen en via werkkapitaal.

Stemming: geen provisies.

03.04. Reservefonds (1/2 + 1) (10.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 3.575,95 €.

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 voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 270 € per jaar (=5% kosten 2024) en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Let op : dakrand is naar beneden gekomen. (zie hierna)
Opvraging op verdeelsleutel 1.6 (eenmalig)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.05. 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. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10.000,00)

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 Dhr. Lacquaye Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming:** Unaniem akkoord.

05. Toestand en onderhoud van de gemene delen (o.a garagedaken etc...) (2/3) (1.000,00)

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:
Van den Broeck Technics is langsgeweest , lek (Jacobs) lag niet aan de buis, maar het tapgat van het dak dat moet vervangen worden.
Dit is werk voor een dakwerker.

Na melding omtrent beschadigde dakranden , is de firma DBR langs geweest.
Volledige aanpak 3.800€ ex BTW

Ofwel enkel de beschadigde delen 1.400 €.

Dhr. Jacobs : De afvoerbuissluit niet goed aan op het tapgat, dit moet mee hersteld worden.
(thv GAR F03Jacobs en G69 Carpentier.)

De VME is akkoord voor de volledige aanpak en nazicht/herstel afvoerbuizen.

Financiering van het RF.

Opmerking : het uitstekend rooster aan de voorzijde van het gebouw is al hersteld (= appartementen)

Onderhoud daken, namelijk de bladeren wegkeren, wordt 2x/jaar gedaan door tuinfirma Onghena. Maar is wel zeker op te volgen. Want het zijn deze bladeren die zorgen voor verstoppingen van de afwatering van het dak.

06. Elektrische wagens - laadpalen of laadpunten (2/3) (10.000,00)

Toelichting wetgevend kader laadpalen

1. De wetgeving

De wet op de mede-eigendom, art. 3.82 B.W., schrijft hieromtrent het volgende voor:

... hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze **recht** om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te vernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.

Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending **verzet** aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een **rechtmatig belang** doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of
- de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of vernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

2. De procedure bij individuele plaatsing

Concreet dient aldus de mede-eigenaar die bv. een laadpunt voor een elektrische of hybride wagen wenst te plaatsen, het volgende te doen / zich te conformeren aan onderstaande:

Bij de aanvraag moet u volgende documenten voegen:

- een tekening op plan van het traject dat zal gevolgd worden voor de bekabeling vanaf het laadpunt tot aan de eigen elektriciteitsmeter
- een technische fiche van het laadsysteem dat zal geplaatst worden
- de offerte van de installateur van de laadinfrastructuur
- de verplichting om een loadbalancingsysteem te installeren
- de verplichting om zich te conformeren aan de evt. toepasselijke (brand)veiligheidsregels
- de plaatsing moet uitgevoerd worden door erkende elektriciën/firma
- de installatie moet gekeurd worden en i.o.m. het AREI zijn. Dit kan pas na de plaatsing gebeuren. Een niet reglementaire plaatsing zal leiden tot een ongeldig keuringsattest. In dat geval is het verboden de installatie te gebruiken of moet ze verwijderd worden. Dit is dus een zeer belangrijke voorwaarde
- u dient de laadpaal te verzekeren bij uw makelaar, of eventueel kan dit via verzekerinaen@solvio.be

Een (aangetekend) schrijven of (aangetekende) mail richten aan de syndicus waarin het adres van de afzender is vermeld, waarin hij toelicht een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur.

Voor zover aan al deze voorwaarden werd voldaan, alsook aan alle andere bepalingen van art. 3.82 B.W. zal de VME loco de syndicus de plaatsing van de infrastructuur (moeten) goedkeuren.

Het is voor de goede orde ten allen tijde verboden om laadinfrastructuur, zelfs met een tussenmeter, aan te sluiten op de gemeenschappelijke stroomvoorzieningen van het gebouw.

3. De procedure bij plaatsing op initiatief door de VME

In het andere geval dient de VME aan te geven op een algemene vergadering en ten laatste binnen de 2 maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven van de aanvrager dat zij de gewenste infrastructuur zelf zal aanleggen.

In dat geval zouden volgende zaken moeten onderzocht of bepaald worden:

- Er dient (bij voorkeur) een bijkomende aparte meterkast te worden geplaatst door de netwerkbeheerder met een aparte meter en aansluiting voor deze laadinfrastructuur, of de bestaande meterkast dient verzwaard te worden. Hiervoor dient een offerte gevraagd te worden bij Fluvius. Er dient bepaald te worden welk vermogen deze meterkast maximaal dient te moeten leveren in de toekomst. Er wordt daarbij uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie dat alle eigenaars van een staanplaats vroeger of later een elektrische wagen zullen in gebruik nemen, m.a.w. er wordt een offerte gevraagd voor een meterkast die voldoende gedimensioneerd is om alle staanplaatsen en/of garageboxen van een laadpunt voor elektrische wagen te voorzien.
- Er dient vervolgens een offerte gevraagd te worden aan een installateur voor de plaatsing van een gemeenschappelijke kabelgoot of traject waarlangs alle toekomstige privaatieve bekabeling zal moeten lopen tot aan het eigen laadpunt, dat voldoende ruim is om op termijn alle staanplaatsen van bekabeling te voorzien.
- Er dient gestemd te worden over de financiële afwikkeling van de (gemeenschappelijke) investering (eerste stap). De initiële investering kan bv. gedragen worden door de VME (alle eigenaars van staanplaatsen en/of garageboxen), met een systeem van terugbetaling van de investering. Bijvoorbeeld: de initiële investering (verzwaarde meterkast) t.b.v. 10.000 € wordt gedragen door de 22 eigenaars van staanplaatsen/garageboxen; dit is +/- 455 € per eigenaar. Alle eigenaars die in de toekomst een privaatief laadpunt wensen te plaatsen, dienen 455 € terug te betalen aan de VME als terugbetaling van de initiële investering. Op termijn zal de volledige investering terugbetaald zijn.
- In het RIO dienen deze regels tevens te worden opgenomen. Zo is het bv. best dat de privaatieve installaties bij dezelfde installateur worden afgenomen opdat de laadpunten met elkaar zouden 'communiceren' en de stroomafname gebalanceerd kan gebeuren.
- Alle aansluitingskosten vanaf de meterkast tot aan het eigen laadpunt zijn uiteraard ten privaatieve titel van de eigenaar die dergelijk laadpunt wenst te plaatsen.

4. Kanttekeningen

Er dient opgemerkt te worden dat de overheid zeker een rol ter zake zou moeten spelen in de toekomst door het aanleggen van zoveel mogelijk laadpunten ten dienste van de bevolking. Met de aankondiging dat het fiscaal voordeel voor bedrijfswagens die niet elektrisch rijden vanaf 2026 wegvalt, zal deze ambitieuze doelstelling wel kracht moeten bijgezet worden. Ook van de werkgevers zouden initiatieven kunnen volgen om wagens op te laden op eigen infrastructuur. Het valt aldus nog af te wachten wat de evolutie hier zal zijn de komende jaren.

Het is ook mogelijk dat het gebouw beschikt over gemeenschappelijke dagparkings of gemeenschappelijke ruimte die kan ingericht worden ten dienste van een of meerdere laadpunten. Ook in dat geval zullen een aantal stappen zoals hierboven toegelicht moeten gevolgd worden, zij het aan te vullen met een (moeilijk afdwingbare) regeling in het RIO m.b.t. het gebruik van deze laadpunten. Denk bv. aan gewone wagens die zich hier parkeren maar niet laden of te lang blijven staan waardoor andere niet kunnen laden.

Wat de brandveiligheid betreft, kijken we eveneens uit naar duidelijkheid vanwege de wetgever. Er bestaat inmiddels wel een technisch handvest genaamd 'regels van goed vakmanschap brandveiligheid voor elektrische voertuigen in parkings uitgegeven voor Vzw Fireforum, een initiatief van verschillende stakeholders zoals Agoria, de Bouwunie, het WTCB, Assuralia etc. Dit handvest is evenwel momenteel nog niet bindend, maar slechts richtinggevend.

Wat de brandverzekering van het gebouw betreft, zijn verzekeraars nog aan het bekijken wat de impact zou moeten zijn op premie of voorwaarden. Momenteel volstaat voor de meeste verzekeraars een melding dat er palen zijn, zonder bijpremie. Dit geldt evenwel enkel voor de laadpalen van de VME. Individuele laadpalen moeten steeds bijverzekerd te worden door de eigenaar van de laadpaal.

Tenslotte is het uitkijken in de komende jaren naar de ontwikkeling van zowel technologische als financiële constructies voor VME's om zelf stroom te gaan produceren bv. d.m.v. zonnepanelen op het dak, waarbij ze het recht zullen hebben om aldus zelf als producent en leverancier van stroom op te treden, en dit dus in concurrentie met de netwerkbeheerder. De regelgeving m.b.t. dergelijke zgn. local energy communities staat momenteel nog niet op punt en is alles behalve afgestemd op verenigingen van mede-eigenaars.

Het spreekt tenslotte voor zich dat bovenstaande een momentopname is, en dat de VME, noch syndicus aansprakelijk is voor de stroomvoorziening.

5. Besluit

Enkel in het geval de VME op korte termijn en na goedkeuring door 2/3e van de mede-eigenaars laadinfrastructuur aanlegt, kan aan een mede-eigenaar geweigerd worden om dit op individuele kosten en initiatief te doen. Gezien in veel gebouwen (voorlopig) slechts een minderheid van de bewoners vragende partij is om een laadpaal te plaatsen, en de meerderheid dus deze investering (nog) niet wenst te doen, is er zolang de wetgever dit toelaat geen andere optie dan mede-eigenaars die de gestelde voorwaarden respecteren, toelating te geven om individueel een laadpunt te plaatsen. Het is wel nodig dat de aanvrager bewijst, evt. met een brandweeradvies, dat de wijze waarop hij zijn laadpaal wenst te installeren in orde is met de brandveiligheidsvereisten.

6. Podcast

Recent werkten wij mee aan de nieuwe podcast van CLB Vlaanderen genaamd Vastgoedpraat, en de 2e aflevering gaat helemaal over het onderwerp laadpalen in mede-eigendom.

Op een algemene vergadering is er niet steeds voldoende tijd om diep op dit onderwerp in te gaan, daarom verwijzen we u graag naar deze podcast. Zo kom je meer te weten over de juridische, technische en brandveiligheidsaspecten van het installeren van laadpalen in je gebouw.

Je kan de podcast beluisteren via deze links:

Spotify 📻 : <https://spoti.fi/3NQlmgD>

Apple Podcasts 📻 : <https://apple.co/3uNAC4S>

Google Podcasts 📻 : <https://bit.ly/3J2JtVw>

7. Voor uw VME (let op, met bovengrondse garageboxen):

Op deze AV wordt besloten om een gemeenschappelijk initiatief uit te werken voor de plaatsing van een gemeenschappelijke laadinfrastructuur.

Er blijkt na handopsteking wel wat interesse voor een gemeenschappelijke installatie.

Ofwel een aparte kabel ofwel werken met de voorziene stroom.

Dit wordt uitgezocht en volgend jaar ter stemming voorgelegd.

De offerte moet dus klaarliggen ter stemming AV 2026.

07. Diversen () ()

Ter info :

1/

In 37 hebben ze voorgesteld een poort te zetten langs zijde Deken de Winterstraat.

2/

Aan de tuinploeg mag wel eens een extra opkuis gevraagd worden van de daken. Dit is normaal 2x/jaar voorzien.

08. 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 18 uur 56 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter

LACQUATE Marc

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 33-35, Fruithoflaan 33-35, KBO 0837.292.914, gehouden op 05/03/2024 om 18:30 te Solvio Beheer, Frans Beckerstraat 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: 6.334,00/10.000,00 - 63,34 %

Eigenaars: 19/32 - 59,38 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar ...Jacobs Frank..... 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 factuurlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

1/

50€ portkosten is privaat aangerekend zonder vermelding.

Dit is mogelijk niet aangekondigd, maar staat wel in het Parte contract 2023. (AV 2023)

Tevens ook in de begeleidende nota bij dit contract 2023.

De VME stuurt aan op een creditering. De syndicus neemt het op met de directie.

2/

Er moet een duidelijke vermelding gemaakt worden bij opdrachten of facturen voor welke huisnr. het is, nr. 33 of 35.

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.

Bijzondere opmerkingen:

Uitzonderlijke/eenmalige kosten (8.852,21 €):

- AC Electro - Herstelling verlichting gaanderij: 915,31 €

- ComTis Services - Vervangen 3-weg mengkraan: 1.656,63 €

- Edifix Construct BV - Uitbraak en herstel van betonplaat thv nieuwe riolering: 2.680,15 €

"gelet overal de riolering vernieuwd wordt (en dit ook zo voorzien was), sleuven te slijpen in het beton, om hier ook de riolering te vernieuwen. (=meerwerk)

Nadien kan opnieuw asfalt, over deze beton gegoten worden. "

Kost is voor de garages (1.6) en te delen met 37. (*) te betalen van RF.

Wordt nog doorgerekend en aangepast in huidig boekjaar.

Volgens dhr. Moelants moeten er nog een aantal werken gebeuren.

Dit is voor de AV van de garages. (AV is niet kunnen doorgaan wegens te weinig aanwezigen)

-afwerking aansluiting elektriciteit

-zijgangen : verwijderen doorgroei populieren van de 37. Wortels zijn te verwijderen.

De heer Moelants bezorgt nog foto's.

Er dient een nazicht te worden georganiseerd na de werken.

- Sleutelcentrale BV - Nieuw automatisch nachtslot inkomdeur: 1.887,81 € (nr. 35)

- ComTis Services - Leckage in schacht F: 1.203,51 €
- Edifix Construct BV - Deurdorpel vuilkelder: 508,80 €

Vanuit reservefonds (12.578,18 €):

- Peter De Wilde Aannemingen - Betonherstellingen gevel: 10.156,18 €
- Asbitech - Asbest werkzaamheden: 2.422,00 €

Opmerking : waarom zijn de leidingen na de verwijdering niet terug gelsoldeerd.

De destijds niet volledig uitgevoerde isolatiewerken mogen thans wel uitgevoerd worden , de VME houdt rekening met 2.350 € bij benadering. (mogelijks kleine indexatie) Mag betaald worden van het RF. (door Asbitech)
Dit om warmteverliezen te vermijden.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10.000,00)

*Aanpassing , zie hierboven factuur Edifix Construct. Ook de opmerking omtrent de portkosten , waarvoor voorbehoud.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 117.493,04 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 8.852,21 €

Dus recurrente kosten waren: 108.640,83 €

Huidige provisie ter beschikking: 8.815,00 € per maand, zijnde 105.780,00 € per jaar

Omwille van de energiecrisis in 2022-2023 alsook het vaste aardgascontract dat liep tot 31/12/2022 werden er doorheen het boekjaar extra energie provisies opgevraagd. Gelukkig was de stijging van de aardgasprijs uiteindelijk minder fel dan gevreesd. Doch zijn de aardgasprijzen circa x 2,5 t.o.v. 2021/2022.

Gaskosten 2022: 12.515,34 €

Gaskosten 2023: 28.995,11 €

Eigenaar Van der Vekens moet 4.800 € meer betalen.

Techem is gecontacteerd en ze komen 12/03.

De huidige provisies zijn daardoor niet voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: het bedrag verhogen naar 9.165,00 € per maand, 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 met de voorgestelde verhoging.

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10.000,00)

Permanent werkkapitaal van 8.815,04 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 16.430,99 €. (Hiervan is ... € gereserveerd voor)

Afgelopen boekjaar werd er niet bijkomend gespaard in het reservefonds.

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 (ca. 5.400,00 €), 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 () ()

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) (10.000,00)

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (10.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Het ereloon bedraagt 681,10 EURO per maand. (= geen verhoging behoudens index) cfr. 672 € in 2023.

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) (10.000,00)

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 Mevr. Van Winkel en dhr. Lacquaye ... Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: Unaniem akkoord.**

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10.000,00)

Kandidaten eigenaars: ..Dhr. Moelants, Dhr. Lacquaye, Dhr. Jacobs.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Mevrouw Van Winkel wil geen 'conciërge' meer zijn.
Belangrijk dat syndicusonline wordt up to date gehouden.

05. Evaluatie leveringscontracten () ()

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie (Electrabel)
 - Makelaar: Solvio Verzekeringen
 - Verzekeringen: Brand + BA VME + BA Raad en commissaris AXA, rechtsbijstand DAS
 - Water: AWW Water-Link
 - Verwarmingsopname: Techem
 - Chauffagist: ComTis
 - Liftonderhoud: Ora Liften
 - Liftcontrole: BTV
 - Schoonmaak: Syndiclean
- Moeilijk te beoordelen vandaag door de vele werken. Er hangt wel in de kelder een evaluatieblad en opvolgfiche.
- Klusdienst: Edifix

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

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) (10.000,00)

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 vervalddag. 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.

BA VME

Resultaat stemming: goedgekeurd

PO Helper : niet goedgekeurd

BA Raad en commissaris : goedgekeurd.

a. De 'kleine' rechtsbijstand via BDM – Federale Verzekering

Resultaat stemming: (goedgekeurd/

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 wachtermijn van 2 maanden in de nieuwe ARAG polis.

Indien de kleine rechtsbijstand bij BDM even goed is als die van DAS (momenteel), mag deze ook overgaan. Dus opzeg DAS tegen vervaldag dan.

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.

Balansrijk : schadedossier Quaeysaegens op te volgen (oorzaak= aannemer JVR.)

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. Lekkages regenafvoerbuizen 1ste verdieping : bespreking en stemming verdere acties (2/3) (10.000,00)

Toelichting door mede-eigenaar:

De elleboogjes zijn lek. Ter hoogte van de winkels. (voorzijde)

Die moeten vervangen worden.

Het zouden er een 2 à 3 tal zijn.

Ok voor uitvoering.

06.02. Lekkages en barsten op de balkons : bespreking en stemming verdere acties (2/3) (10.000,00)

Toelichting door mede-eigenaar:

Dit moet opgelost geraken.

Hiervoor mag een rondgang gebeuren.

Op basis van die rondgang mogen offertes worden opgevraagd.

Het gaat om lekkages van de terrassen , barsten en de afvoerbuizen.

De afvoerbuizen mogen al wel hersteld worden. Dit is een gemeenschappelijke kost.

Gebrekkige afvoerbuizen bij ;

dhr. Lacquaye

dhr. Williams

De syndicus zoekt een aannemer , zie ook 06.01.

Barsten en terrassen is dan extra offerte.

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (10.000,00)

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

07.01. Schilderen liftdeuren (beide zijden) en tussenstuk : bespreking en stemming met mandaat (2/3) (4.930,00) = nr. 35

3.500 € geraamd per ingang. (onder voorbehoud van effectieve prijs)

Vercammen (Kontich) mag ook aangeschreven worden.

Akkoord voor uitvoering.

Kleur wordt bepaald met de RVME. (zelfde als nu?)

Mandaat max 5000 € met raadsmandaat.

Akkoord.

Financiering van RF.

07.02. Schilderen liftdeuren (beide zijden) en tussenstuk : bespreking en stemming met mandaat (2/3) (5.070,00) = nr. 33

Idem 07.01.

07.03. Reinigen tapijt inkomhal en vervangen mat inkom (geen kokos) (2/3) (4.930,00) = nr. 35

1/De tapijt is wel eerst terug te leggen ! Reiniging mag door de poetsfirma zonder extra kost.
Als de tapijt onvindbaar is, mag er een nieuwe komen. Mandaat : 500 € maximum.

2/Kokosmat is nog goed

07.04. Reinigen tapijt inkomhal en vervangen mat inkom (geen kokos) (2/3) (5.070,00) = nr. 33

1/tapijt mag gereinigd worden door syndiclean zonder extra kost. De antislip zal mevr Van Winkel reinigen.

2/De kokosmat is te vervangen in nr. 33. : geen meerderheid

07.05. Vernieuwing parlofoniesysteem : bespreking en stemming (met mandaat) (2/3) (4.930,00) = nr. 35

Stemming draagvlak :

Geen meerderheid voor deze vernieuwing.

07.06. Vernieuwing parlofoniesysteem : bespreking en stemming (met mandaat) (2/3) (5.070,00) = nr. 33

Door de werken zijn er soms problemen geweest met de parlofonie.

Echter moet er niets gebeuren.

08. Keuring elektriciteit gemene delen (Update 22.5.2023) (1/2 + 1) (10.000,00)

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 werkeenheid 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-jaarlijks gebeuren, terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachinekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Aan deze kafkaiaanse 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.

Keuring in orde tot 30/09/2040.

09. Vernieuwing technologische infrastructuur door nutsoperatoren (2/3) (10.000,00)

Glasvezelnetwerk

I.h.k.v. een technologische vernieuwingsoperatie zijn erkende nutsoperatoren (in casu Proximus) van start gegaan met het aanleggen van een glasvezelnetwerk in België. Men noemt dit een 'TSA-dossier'.

Onder dekking van de wet op de mede-eigendom, art. 577-2§10, 2^e lid B.W. hebben erkende nutsoperatoren het wettelijk en kosteloze recht om dergelijke infrastructuur in of op de gemene delen aan te leggen. De VME mag hiervan geen financiële lasten dragen. De vormvereisten hiervoor staan eveneens beschreven in de wet.

In casu werd onderstaande aanvullende informatie opgevraagd en verduidelijkt door de nutsoperator Proximus:

- 1) Alle kosten zijn ten laste van de operator
- 2) De normale duur van het (kosteloze) voorstel bedraagt 6 maanden, een verlenging is uiteraard mogelijk mits onderlinge afspraak.
- 3) De bewoners zijn niet verplicht om klant te worden bij Proximus; de glasvezel-infrastructuur kan perfect in het gebouw aanwezig zijn terwijl de bewoners klant zijn bij een conculega.
- 4) Indien de bewoners toch gebruik willen maken van het glasvezelnetwerk dienen zij een aanvraag in te dienen bij Proximus die dan ook de installatie intern bij de klant gaat uitvoeren. De bestaande contactdoos van de klant wordt dan vervangen door een glasvezel-contactdoos (ONTP). De verdere installatie wordt dan met de techniek van Proximus besproken. (draadloze oplossingen zijn perfect mogelijk).
- 5) M.b.t. de abonnementen van glasvezel : hier heeft Proximus tariefformules voor die ze met de bewoner dan zullen bespreken.

Volgens de wet is de operator verplicht zijn aanvraag aangetekend aan de VME (lees: de syndicus) te richten, die op zijn beurt 2 maanden tijd heeft om aan te duiden dat er een rechtmatig belang bestaat om verzet aan te tekenen tegen de werken. Dit kan enkel indien er ofwel reeds dergelijke infrastructuur bestaat, ofwel belangrijke schade wordt aangebracht op vlak van uitzicht, gebruik, hygiëne of veiligheid van het gebouw of de gemene delen, ofwel het voorstel niet resulteert in een optimalisatie van de infrastructuur dan wel de lasten der mede-eigenaars verzwart.

In feite gaat het dus om een kosteloze aanleg van nieuwe infrastructuur, waarbij de VME wordt gevrijwaard van kosten en lasten.

Voor zover de VME hiertegen geen bezwaar heeft wat betreft de reeds voorgestelde TSA dan wel betreffende eventuele toekomstige voorstellen van nutsoperatoren, zal de syndicus geen verzet aantekenen tegen de voorgestelde werken, behoudens in het geval hier belangrijke schade dan wel verzwaring van de financiële lasten uit volgt voor de VME.

Het TSA mag uitgevoerd worden.

10. PID voor de VME (update 2024) (1)

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^e 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 privaatieve 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.

11. Diversen () ()

1/

Plaatjes op de lokalen van de gemene delen : bvb vuilkelder, meterlokaal.

Deur in kelder (waar de nutsvoorzieningen toekomen) , die dicht is , zou best open zijn. (open langs 33 , maar gesloten langs 35 . Zou best langs beide kanten open zijn.

2/

2de Isabelkaart mag stopgezet worden. Dit zijn onnodige kosten

3/

Brievenbussen : er is een vraag voor vernieuwing ? Geen meerderheid momenteel.

4/

Rookmelder op het 6de verdiep moet terug gehangen worden.(zal gelegd worden in het tellerlokaal van 6de V)

5/

De naamplaatjes moeten overal uniform worden aangepast. Die van de inkom mogen ook aangepakt worden. (parlofoonspecialist?) of met kleine schroevendraaier?) Het zijn licht doorschijnende papiertjes. Die van de lift zijn te verkrijgen bij Tako (Fruithoflaan).

6/

Lamp om de hoek van de zijgevel (thv de doorrit) werkt niet, dit is een donker gat.

7/

De klink van de deur naar de tuin is stuk, na te zien.

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 20 uur 56 minuten.

Secretaris



Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verslag van de buitengewone algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 33-35, Fruithoflaan 33-35, KBO 0837.292.914 GARAGES, gehouden op 05/10/2023 om 17:00 te Solvio Beheer, Frans Beckerstraat 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: 586,00/1.000,00 - 58,60 %
Eigenaars: 20/38 - 52,63 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Bespreking en stemming aangepaste offerte Edifix ivm de asfaltwerken wegenis GARAGES Fruithoflaan 33-35(-37) (2/3) (1.000,00)

Offerte werd reeds besproken op de AV 2023 en unaniem goedgekeurd.

Vraag toen op de AV : wachtbuizen tot elke box : meerprijs ?

Er is dan een plaatsbezoek geweest met de syndici, Edifix, RVME nr.37.

Vragen nr. 37 :

Zijn volgende documenten en gegevens ter beschikking van de eigenaars, Raad van Beheer en syndicus ? :

1. Een omschrijving van de werken?
2. Een inplantings- en een uitvoeringsplan met aanduiding van de rioleringen?
3. Een bestek met de omschrijving der werken en beschrijving van materialen?

- Het is aangewezen na te gaan bij het Omgevingsloket van de Stad Antwerpen of er een omgevingsvergunning is vereist. Indien een omgevingsvergunning is vereist dient een architect te worden aangesteld

- De offerte met een opmetingsstaat dient overeenkomstig de omschrijving der werken en de beschrijving der materialen te zijn dit om discussies en kans op misverstanden maximaal uit te sluiten.

Antwoorden Edifix :

Punt 1 en punt 3 zitten vervat in onze offerte als daar nog specificaties missen die gewenst zijn horen wij het graag dit zijn voorlopig vermoedelijke hoeveelheden.

Punt 2: wij vernieuwen de bestaande leidingen.

Enkel wachtbuizen zijn nieuw.

Plan is dan voor architect die opvolgt en asbuil zullen wij dan aanpassen indien nodig. (onder voorbehoud)

Uitgewerkte offerte na plaatsbezoek :

Totaal 124.901,28 € BTW incl.

Te betalen via RF (na opvraging oktober : 23.617,51 €) en saldo via extra opvraging.

ca. 1.106,93 € tot

1.212,35 €/eigenaar.

Beslissing AV nr. 37 garages:

VME Fruithoflaan 37, 2600 berchem heeft de werken goedgekeurd.

WEL onder voorwaarde dat er wordt nagegaan (via een architect) OF een omgevingsvergunning nodig is?

- Stel me de vraag waarom gelet we louter het asfalt gaan vernieuwen. (wijzig niets aan het uitzicht alsook niet meer of minder verharding)

Eventueel kan dit aan architect Spaas gevraagd worden.

Alsook werd gevraagd door 37 om de werken dan ook te laten evalueren en opvolgen door deze architect.

Aldus :

Belangrijk aspect, voorafgaand aan de werken

→ Aanstelling architect om te bekijken OF ifv deze werken een vergunning nodig is.

Vragen dhr. Moelants : nr. 33-35:

- Waarom nul bij "Wandel pad tussen garages" Inbegrepen?
- Gebeuren de werken in fases, betreft toegang tijdens de werken?

Antwoord Edifix :

De 0 achter Wandelpad is gewoon een titeltje en omvat dus de posten er onder. Ik kan dit niet anders noteren in ons programma daar komt steeds een aantal achter. Maar zo maken we een overzicht per deel van de werken. Wandelpad is wel degelijk voorzien.

De werken gebeuren in fases:

- Afbraak
- Opbouw leidingen
- Opbouw wegdek

We sluiten deze fases zoveel mogelijk aan op elkaar met de nodige wacht tijden ivm uitharding

Edifix :

Timing:

Indien akkoord begin Okt kan aanvang mid/eind Nov.

De garages zullen een 4weken niet bereikbaar zijn tijdens de werken.

Dus als we voor bouwverlof kerst klaar willen zijn best na vergadering graag spoedig bericht.

Stemming onder voorafgaande voorwaarden en condities :

Bij voorkeur aanvang werken begin november.

Communicatie dat de wagens buiten moeten , zeker 2 weken voor aanvang werken.

De VME houdt er rekening mee dat er misschien een architect dient aangesteld te worden. Indit geval zal het mogelijks pas uitvoering zijn 2024.

Qua timing de VME zeker op de hoogte houden.

Unaniem akkoord.

04. 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 17 uur 39 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 33-35, Fruithoflaan 33-35, KBO 0837.292.914, gehouden op 07/03/2023 om 18:30 te KBC Bank Berchem Fruithoflaan, Fruithoflaan 39, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Tekenen 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: 6.969,00/10.000,00 - 69,69 %

Eigenaars: 22/32 - 68,75 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10 000,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar ..Jacobs Frank.... 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 (o.a. verrekening verwarmings -en elektriciteitskosten) ()()

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

Bijzondere opmerkingen:

Uitzonderlijke/eenmalige kosten (20.236,62 €):

- ComTIS Services - vergroten condensafvoerleiding nav lekkage stookruimte: 4.051,14 €
- Edifix Construct BV - herstel tegels over nr. 33-35-37: 1.843,34 €
- Meiren BV - Werkzaamheden betonrot: 7.584,30 €
- ComTIS Services - verz. dossier 2021-0425 problemen met CV + lekkage in kelder: 4.215,90 €
- ComTIS - lek in vuilkelder: 1.500,07 €
- Belfor - Dringende interventie na fecaliënschade (privatief): 1.041,87 €

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:

De aannemers moeten gesensibiliseerd worden bij renovatiewerken. Meer orde en netheid !

Er is ook een hoger water verbruik. Dit heeft ook te maken met de renovaties in de appartementen wanneer het water moet afgelaten worden en terug opgezet etc. Ook zijn er natuurlijk de lekkages geweest.

Kan er geen renovatiwaarborg worden gevraagd bij aanvang van de renovatiewerken?

bvb. 500 € te storten op rekening van Solvio met vrijgave na de werken en/of inhouding van een bedrag dat de schade of kosten voor de VME dek (bvb opkuis)

De VME is akkoord , dit mag opgenomen worden in het RIO. (infra)

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10 000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 100.327,85 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 20.236,62 €

Dus recurrenente kosten waren: 80.091,23 €

Huidige provisie ter beschikking: 8.815,00 € per maand, zijnde 105.780,00 € per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisie: 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 met behouden gewone provisie.

03.05. Verhoging energiebudget ()

De **prijzen** van **energie** zoals aardgas, mazout en elektriciteit zijn de laatste maanden **enorm gestegen** om diverse redenen, waaronder de oorlog in Oekraïne.

De VME's die beheerd worden door Solvio Group en een gemeenschappelijke **aardgasketel** hebben, kunnen gelukkig nog genieten van een contract met een vaste prijs t.e.m. december 2022 aan naar de normen van vandaag zéér voordelige tarieven: gemiddeld genomen is de gasprijs, mochten we vandaag een nieuw contract moeten afsluiten, 7 tot zelfs 10 maal hoger dan het vast contract dat nu nog loopt. Er werd met dat lopend vast contract de laatste maanden al vele duizenden euro's **bespaard**.

Voor de gemeenschappelijke **elektriciteitscontracten** liep er sinds januari 2022 al een contract met een variabele prijs. Ook deze tarieven zijn enorm gestegen, tot soms (en dat kan dus van dag tot dag veranderen) wel 7 tot 10 maal hoger dan de tarieven van in 2021. Hoewel dit voor de meeste VME's slechts een beperkter deel is van de totale kosten van het gebouw, zal dit ook wel doorwegen op de eindafrekening van uw gebouw.

Ook de **mazoutprijzen** zijn de laatste maanden gestegen en ontlopen de prijsstijgingen niet.

Uiteraard zullen wij zoals gebruikelijk de nieuwe contracten 2023 zo sterk mogelijk **onderhandelen**, maar een **felle stijging is onvermijdelijk**. Leveranciers bieden vandaag nauwelijks nog vaste tarieven aan, omdat zij het marktrisico niet op zich willen nemen. We hechten bij deze contractonderhandelingen ook bijzondere aandacht aan de continuïteit en stabiliteit van de producent of leverancier.

We kunnen dus de economische realiteit helaas niet ontlopen en zijn daarom verplicht de voorschotten voor de energiekosten aanzienlijk op te trekken.

Hoe gaan we te werk? Een apart energiebudget

In de loop van de komende weken zal u, naast de vaste maandelijkse of kwartaalvoorschotbijdrage, een apart voorschotformulier ontvangen specifiek voor de energiekosten van uw gebouw.

Dit apart energiebudget zal berekend worden op basis van de verhouding van de energiekosten (elektriciteit en/of aardgas of mazout) tegenover de totale gemeenschappelijke kosten van het gebouw. Hou er rekening mee dat dit apart energiebudget hoger kan zijn dan de maandelijkse of kwartaalvoorschotten die u nu betaalt. Dit voorschot kan ook afwijken van uw reëel energieverbruik, maar wat u teveel zou betalen, wordt uiteraard met de afrekening terugbetaald en vice versa

Het energiebudget dat zo opgebouwd wordt, zal dan aangewend worden om de hogere voorschot -en afrekeningsfacturen van de energiekosten te betalen. Omdat we dit apart opvragen, laat dit ons ook toe om dit energiebudget beter te monitoren en eventueel aan te passen als de marktomstandigheden veranderen.

Wat kan u zelf doen? Beperk je verbruik

Als bewoner kan u zelf ook bijdragen aan een **bewuster** energieverbruik. Dit zal helpen om uw factuur te drukken. Tips om energie te besparen zijn bv. je thermostaat één graadje lager zetten, trek een dikkere trui aan en je bespaart al 7% brandstof. Veel meer tips kan u nalezen via de website van Fluvius op <https://www.fluvius.be/nl/thema/besparen-op-energie-en-water?app-refresh=1662393558695>

Verder bekijken we ook met de onderhoudsfirmas en de installateurs van de centrale stookplaatsen of het verbruik kan verlaagd worden zonder al te veel aan comfort in te boeten.

Rekening houdend met de stijging van de energieprijzen t.g.v. globale marktcontext, dient rekening gehouden te worden met een verhoging van het budget voor aardgas vanaf 1.1.2023. Op dit moment dienen we rekening te houden met een gasprijs x 3 à x 4 t.o.v. 2021.

Totale kost aardgas 2021: 19.123,52 € (x3 geeft dit 57.370,56 € bovenop het huidige budget)

Totale kost aardgas 2022: 12.515,34 € (x3 geeft dit 37.546,02 € bovenop het huidige budget)

Het grote verschil tussen 2021 en 2022 komt door een grote daling in het totale verbruik.

De gewone provisies zijn alleszins onvoldoende in beide scenario's. Er wordt daarom voorgesteld om met een extra energie provisie bovenop de gewone provisies te werken in 2023. Te starten vanaf april 2023 van 2.400,00 € per maand. De verdeelsleutel op 1.0.

Ter info : Factuur 2023 (januari) 4.600 €/maand.

De VME is akkoord met 1600 € /maand vanaf april 2023 en te evalueren in juni 2023. (1.0)

03.06. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10 000,00)

Permanent werkkapitaal van 8.815,04 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.07. Reservefonds (1/2 + 1) (10 000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 16.430,99 €.

Er werd tijdens het afgelopen boekjaar niet gespaard in het reservefonds.

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. 4.000,00 €), behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Er wordt voorgesteld om de reserves niet verder uit te breiden

Ja	Neen	Blanco
	Unaniem	

03.08. 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) (10 000,00)

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (10 000,00)

De syndicus licht het contract versie 2023 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Er wordt tevens een verhoogd ereloon voorgesteld aan 700 €/maand.

Ter info :

Pre-indexatie :

568,48 €

Post-indexatie :

627,31 €

Thans :

700 €

De VME heeft haar ernstige bedenkingen bij deze verhoging van 23% (11% na indexatie) !

Waar is de motivatie van dergelijke verhoging?

Wat mogen we meer verwachten?

Verhoging van 12%. (na indexatie)?

Ook de inzage van de boekhouding is niet meer fysiek.

De communicatie moet beter , met een PDF in bijlage bvb.? Nu zijn er te veel omwegen om tot de documenten te komen op de site...

De VME is akkoord met een indexering. Voor die 11% extra willen ze een extra motivering.

Deze mag komen van de Zaakvoerder van Solvio.

De RVME zal daarom een meeting aanvragen met de zaakvoerder om dit uit te klaren

Afhankelijk van dat gesprek heeft dan de RVME het mandaat om het nieuwe contract/verhoging te bevestigen en ondertekenen.

Ja	Neen	Blanco
voorbehoud (gesprek met zaakvoerder)		

04.03. Keuze houden van AV binnen of buiten kantooruren (1/2 + 1) (10 000,00)

Voor gebouwen tot 15 appt > overdag niet toegestaan

Voor gebouwen 16 - 40 appt > keuzerecht (sowieso voor 18u te starten, maar na 17u = 150 EURO / u)

Voor gebouwen + 40 appt > keuzerecht, maar na kantooruren is niet betalend

+40 kavels in casu. (samen met garages -die vooraf vergaderen)

->(3de regel van toepassing)

04.04. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10 000,00)

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 Mevrouw Kuylen en Dhr. Jacobs. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: Akkoord.**

04.05. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10 000,00)

Kandidaten eigenaars: ..Kuylen, Jacobs, Moelants.....

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten () ()

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie (Electrabel)
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Verzekeringen: Brand + BA VME + BA Raad en commissaris AXA, rechtsbijstand DAS
- Water: AWW Water-Link
- Verwarmingsopname: Techem
- Chauffagist: ComTis
- Liftonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: BTV
- Schoonmaak: De Schepper
- 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 in de privatieve kavels : regels en afspraken () ()

Er zijn nog steeds vaak renovaties in verschillende appartementen. RIO zegt :

3 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.

4 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

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 bevoering, 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.

+renovatiewaardborg 500 € (supra)

06.02. Rondvraag VME : Meerjarenplan gemene delen () ()

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

- Niet nodig.

Opsomming door de AV :

Asbestverwijdering : 2422 € ex btw

Schilderen betonbalken : 8.348 € ex btw

De plafonds van de terrassen van NIRA en Moelants en ook anderen moeten eens geschilderd worden.

Er mag een rondvraag worden opgestart.

Op basis hiervan mogen dan offertes worden opgevraagd tegen volgend jaar.

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (10 000,00)

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

07.01. Akkoord met verwijdering van asbesthoudende leidingisolatie conform goedkoopste offerte voor zover subsidie bekomen wordt (2/3) (10 000,00)

Asbitech : € 2.422,00 (na subsidieaftrek)

- Van RF te betalen.

De isolatie mag nadien worden aangevraagd.

Te bevragen bij Asbitech of andere firma.

Maximum budget mandaat 2.000€. Mag onder dit budget mee uitgevoerd worden.

Stemming : Unaniem akkoord.

07.02. Horizontale (witte) betonbalken voor-en zijgevel schilderen : bespreking offertes en stemming (2/3) (10 000,00)

Peter De Wilde : specifieke offerte : 8.348 € excl. BTW

Met hoogwerker.

Van RF

NM projects was niet professioneel (betonrot).

De kleur van de balken moet dezelfde zijn als nu.

Stemming : De meerderheid is akkoord met de offerte van Peter De Wilde.

07.03. Schilderwerken nr. 35 : traphal , overlopen en liftdeur : bespreking en stemming (2/3) (4 930,00)

8.210 € ex BTW (Huis De Coninck) kleine index

Enkel 35 : extra opvraging?

Liftdeur zit enkel in de offerte van Edifix

.Resultaat stemming punt 07.03: **Tegen**

Voor: 1.683,00/3.630,00 aandelen - 46,36 %

Tegen: 1.947,00/3.630,00 aandelen - 53,64 %

Namen tegen: KBC BANK dienst FBV, Van Godtsenhoven Valérie, Verhaere Marguerite, Segers François - Maesen Anny, Van Mallegheem, Carpentier Christiane

Onthouding: 128,00/3.758,00 aandelen - 3,41 %
Namen onthouding: Pensaert Jeroen en/of Van de Weyngaert Bart

Er is wél een meerderheid voor de liftdeuren.

Akkoord met prijs Edifix.

Financiering via een extra opvraging.

08. Akkoord met financiering van de goedgekeurde werken met het reservefonds. (1/2 + 1) (10 000,00)

Betonbalken en asbest. Akkoord.

09. Diversen () ()

1/Plafond inkom gebouw (portaal) wordt uitgevoerd, dit is ingepland.

2/Tapijt inkom nr. 35 mag weg. Hierover wordt gestemd.

Resultaat stemming punt 07.03: **Tegen**

Voor: 1.250,00/3.216,00 aandelen - 38,87 %

Tegen: 1.966,00/3.216,00 aandelen - 61,13 %

Namen tegen: Claes Anne, Segers François - Maesen Anny, Van Mallegheem, Nira, Quaeyhaegens Annie, Loverie, Moelants Jean

Onthouding: 278,00/3.758,00 aandelen - 7,40 %

Namen onthouding: Broos

3/De inkomdeur van nr. 35 sluit niet altijd, hoewel net vernieuwd.

Dit moet opnieuw nagekeken worden (dixit Segers)

10. 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 20 uur 56 minuten.

Secretaris



Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Fruithoflaan 33-35, Fruithoflaan 33-35, KBO 0837.292.914, gehouden op 07/03/2023 om 18:00 te KBC Bank Berchem Fruithoflaan, Fruithoflaan 39, 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: 586,00/1.000,00 - 58,60 %

Eigenaars: 21/39 - 53,85 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (1 000,00)

De VME is verplicht om uit haar school een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar school als voorzitter de mede-eigenaarJacobs Frank..... 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:

VME Fruithoflaan 37 - Elektriciteitsverbruik 2019-2021: 867,91 €

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) (1 000,00)

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: 2.187,78 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 867,91 €

Dus recurrente kosten waren: 1.319,87 €

Huidige provisie ter beschikking: 1.500,00 € 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.

Stemming: Unaniem akkoord met behouden provisies.

03.05. 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: 16.465,61 €.

Tot op heden wordt er maandelijks 715,00 € gespaard volgens verdeelsleutel 1.6 (garages).

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 voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 715 € per maand en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

op 1.6 verdeelsleutel.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.06. Achterstallige betalingen en juridische procedures (1/1)

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)

Ja	Neen	Blanco
Voorbehoud		

De VME is niet akkoord met 23 % verhoging (=indexering +11 %)
Indexering is akkoord, maar die 11% is er te veel aan.
De VME vraagt dit op te nemen met de zaakvoerder.

Tot zover voorbehoud voor bevestiging mandaat.
Agendapunt wordt later hernomen in de AV appartementen.

04.03. Keuze houden van AV binnen of buiten kantooruren (1/2 + 1) (1 000,00)

Voor gebouwen tot 15 appt > overdag niet toegestaan

Voor gebouwen 16 - 40 appt > keuzerecht (sowieso voor 18u te starten, maar na 17u = 150 EURO / u)

Voor gebouwen + 40 appt > keuzerecht, maar na kantooruren is niet betalend.

Toepassing +40 app. (gelet garageboxen + appartementen)

04.04. 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 dhr Jacobs . Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: akkoord**

04.05. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (1 000,00)

Kandidaten eigenaars: Jacobs.....

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten (1/1)

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie (Electrabel)
- Makelaar: Solvio Verzekerings
- Verzekeringen: Brand + BA VME + BA Raad en commissaris AXA, rechtsbijstand DAS
- Water: AWW Water-Link
- Verwarmingsopname: Techem
- Chauffagist: ComTis
- Liffonderhoud: Ora Liften
- Liftcontrole: BTV
- Schoonmaak: De Schepper
- Klusdienst: Edifix

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

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. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (1 000,00)

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

06.01. Toegangswegen en paden aan en rond garagecomplex : bespreking offertes en stemming (2/3) (1 000,00)

Er werden offertes opgevraagd en bekomen.

Dit werk kan niet meer wachten.

In FRUIT37 heeft men gekozen voor EDIFIX construct € 80.009,90 excl. 21% BTW.

Financieren via RF , saldo via extra opvraging. (dit was reeds besteld vorig jaar)

Stemming : Unaniem akkoord met de offerte van Edifix.

Let wel :Alles voorzien van wachtbuizen in nieuwe bedding tot elke box (was al voorzien?)

Te bevragen. Indien hoge meerprijs, opnemen met syndicus 37 en RVME. (mandaat)

06.02. Elektrische wagens - laadpalen of laadpunten : bespreking en stemming (2/3) (1 000,00)

De wet op de mede-eigendom, art. 3.82 B.W., schrijft hieromtrent het volgende voor:

*In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze **recht** om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.*

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend

geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending **verzet** aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een **rechtmatig belang** doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;
- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of
- de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Concreet dient aldus de mede-eigenaar die bv. een laadpunt voor een elektrische of hybride wagen wenst te plaatsen, het volgende te doen:

Een (aangetekend) schrijven of (aangetekende) mail richten aan de syndicus waarin het adres van de afzender is vermeld, waarin hij toelicht een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. Daarbij dient:

- een tekening op plan gevoegd te worden van het traject dat zal gevolgd worden voor de bekabeling vanaf het laadpunt tot aan de eigen elektriciteitsmeter
- een technische fiche van het laadsysteem dat zal geplaatst worden
- de offerte van de installateur van de laadinfrastructuur
- de bevestiging van een erkende elektricien en de netwerkbeheerder (bv. Fluvius) dat het gewenste te plaatsen vermogen geen invloed heeft op de stroomvoorziening van de mede-eigendom noch van de andere mede-eigenaars
- bevestiging van de installateur dat de voorziene plaatsing i.o.m. de actuele brandveiligheidsvereisten is
- Bovendien dient de installatie uiteraard gekeurd te worden volgens de regels van het AREI.

Het is in elk geval ten allen tijde verboden om laadinfrastructuur, zelfs met een tussenmeter, aan te sluiten op de gemeenschappelijke stroomvoorzieningen van het gebouw!

Voor zover aan al deze voorwaarden werd voldaan, alsook aan alle andere bepalingen van art. 3.82 B.W. zal de VME loco de syndicus de plaatsing van de infrastructuur (moeten) goedkeuren.

In het andere geval dient de VME aan te geven op een algemene vergadering en ten laatste binnen de 2 maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven van de aanvrager dat zij de gewenste infrastructuur zelf zal aanleggen.

Er wordt formeel gevraagd aan de AV of zij voor wat betreft het komende jaar de intentie heeft om dergelijke infrastructuur zelf te plaatsen, ofwel minstens al te onderzoeken:

In dat geval zouden volgende zaken moeten onderzocht of bepaald worden:

- Er dient (bij voorkeur) een bijkomende aparte meterkast te worden geplaatst door de netwerkbeheerder met een aparte meter en aansluiting voor deze laadinfrastructuur, of de bestaande meterkast dient verzwakt te worden. Hiervoor dient een offerte gevraagd te worden bij Fluvius. Er dient bepaald te worden welk vermogen deze meterkast maximaal dient te moeten leveren in de toekomst. Er wordt daarbij uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie dat alle eigenaars van een staanplaats vroeger of later een elektrische wagen zullen in gebruik nemen, m.a.w. er wordt een offerte gevraagd voor een meterkast die voldoende gedimensioneerd is om alle staanplaatsen en/of garageboxen van een laadpunt voor elektrische wagen te voorzien.
- Er dient vervolgens een offerte gevraagd te worden aan een installateur voor de plaatsing van een gemeenschappelijke kabelgoot of traject waarlangs alle toekomstige privatieve bekabeling zal moeten lopen tot aan het eigen laadpunt, dat voldoende ruim is om op termijn alle staanplaatsen van bekabeling te voorzien.

- Er dient gestemd te worden over de financiële afwikkeling van de (gemeenschappelijke) investering (eerste stap). De initiële investering kan bv. gedragen worden door de VME (alle eigenaars van staanplaatsen en/of garageboxen), met een systeem van terugbetaling van de investering. Bijvoorbeeld: de initiële investering (verzwaaarde meterkast) t.b.v. 10 000 EURO wordt gedragen door de 25 eigenaars van staanplaatsen/garageboxen; dit is 400 EURO per eigenaar. Alle eigenaars die in de toekomst een privaat laadpunt wensen te plaatsen, dienen 400 EURO terug te betalen aan de VME als terugbetaling van de initiële investering. Op termijn zal de volledige investering terugbetaald zijn.
- In het RIO dienen deze regels tevens te worden opgenomen. Zo is het bv. best dat de privaat installaties bij dezelfde installateur worden afgenomen opdat de laadpunten met elkaar zouden 'communiceren' en de stroomafname gebalanceerd kan gebeuren.
- Alle aansluitingskosten vanaf de meterkast tot aan het eigen laadpunt zijn uiteraard ten privaat titel van de eigenaar die dergelijk laadpunt wenst te plaatsen.
- Ook de regels omtrent brandveiligheid dienen deel uit te maken van dit vooronderzoek en de eventuele uit te voeren investeringen zoals bv. extra rookmelders, een centraal noodstopstelsel etc.

Ondertussen heeft Stroohm haar studie opgeleverd.
Deze werd gedeeld met de eigenaars.

Stroohm :

Als zeer ruwe vork mag je qua voorbereidende kost per parkeerplaats rekenen op 700 à 900 EUR. Voor zij die direct ook een laadpunt wensen aan te sluiten komt hier ±700 à 900 EUR bij. Deze tarieven zijn op dit moment louter indicatief en worden in de offerte concreet aangegeven. De exacte kost hangt immers sterk af van de exacte manier van installeren.

Mail Fluvius d.d. 27/02/2023 (cfr laadpalen) :

Een prijsopgave maakt deel uit van de studie, en is sterk afhankelijk van hoe we het gevraagde vermogen tot in uw tellerlokaal dienen aan te leveren. Indien het gevraagde vermogen van 209A in laagspanning 3-fasig (LS 3N400V) moet aangeleverd worden, dienen we een **nieuwe directe kabel aan te leggen vanuit een distributiecabine in de buurt**. Afhankelijk van deze afstand treedt een spanningsval op, en zou het kunnen dat het gevraagde vermogen niet leverbaar is. Een standaard LS 166 kVA / 240A aansluiting (3N400V) kost (zonder kabelaanleg) ± 6.250 € excl BTW. Het is trouwens aan te raden om voor elektrische laadinfrastructuur in grote appartementsgebouwen waarbij een vermogen van > 100 kVA (145A) gevraagd wordt, een eigen hoogspanningscabine te voorzien. De kost hiervoor dient u op te vragen bij een erkend hoogspanningsinstallateur, en de aansluitkosten hiervoor variëren afhankelijk van het vermogen dat men aan HS-installatie plaatst. Een standaard 250 kVA (transfo) klantcabine, moet u rekenen op een aansluitkost van ± 15.000 € (excl BTW).

Er dient opgemerkt te worden dat de overheid zeker een rol ter zake zou moeten spelen in de toekomst door het aanleggen van zoveel mogelijk laadpunten ten dienste van de bevolking. Met de aankondiging dat bedrijfswagens vanaf 2026 elektrisch zouden moeten zijn, zal deze ambitieuze doelstelling wel kracht moeten bijgezet worden. Ook van de werkgevers zouden initiatieven kunnen volgen om wagens op te laden op eigen infrastructuur. Het valt aldus nog af te wachten wat de evolutie hier zal zijn de komende jaren.

Het is ook mogelijk dat het gebouw beschikt over gemeenschappelijke dagparkings of gemeenschappelijke ruimte die kan ingericht worden ten dienste van een of meerdere laadpunten. Ook in dat geval zullen een aantal stappen zoals hierboven toegelicht moeten gevolgd worden, zij het aan te vullen met een (moeilijk afdwingbare) regeling in het RIO m.b.t. het gebruik van deze laadpunten. Denk bv. aan gewone wagens die zich hier parkeren maar niet laden of te lang blijven staan waardoor andere niet kunnen laden.

Tenslotte is het uitkijken in de komende jaren naar de ontwikkeling van zowel technologische als financiële constructies voor VME's om zelf stroom te gaan produceren bv. d.m.v. zonnepanelen op het dak, waarbij ze het recht zullen hebben om aldus zelf als producent en leverancier van stroom op te treden, en dit dus in concurrentie met de netwerkbeheerder. De regelgeving m.b.t. dergelijke zgn. local energy communities staat momenteel nog niet op punt en is alles behalve afgestemd op verenigingen van mede-eigenaars.

Het spreekt tenslotte voor zich dat bovenstaande een momentopname is, en dat de VME, noch syndicus aansprakelijk is voor de stroomvoorziening.

Syndicus : Ik denk dat we hier best opteren, voor privaat laadpunten, te voorzien op de gemeenschappelijke aansluiting. (per box – wie wenst – kosten per aansluiting zelf te dragen)?

Opmerking :

FRUIT37 :

Alles voorzien van wachtbuizen in nieuwe bedding tot elke box (zat in de offerte edifix dacht ik?)

Stemming :

Voorlopig nog geen aansluiting van het collectief systeem.

→ pas in de toekomst als er veel vraag naar is.

Wel al informeren naar de kost van fluvius voor een nieuwe kast met voldoende vermogen, per vme.

De syndicus doet het nodige.

07. Diversen () ()

Geen

08. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars () ()

De syndicus overlept het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 19 uur 16 minuten.

Secretaris



Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verslag van de hernieuwde algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Garagecomplex 33 - 35, Fruithoflaan 33 - 35, KBO 0837.292.914, gehouden op 03-05-2022 om 18:00 te Kantoor KBC, Fruithoflaan Berchem.

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: 304,00/1.000,00 - 30,40 %

Eigenaars: 13/39 - 33,33 %

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. Jacobs..... Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming:

Unaniem akkoord

03. Financieel () ()

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

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

Bijzondere opmerkingen:

geen

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) (1.000,00)

Stemming :

Unaniem akkoord.

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: 1.379,68 EUR

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 480,00 EUR forfait beheerskosten garages 2020

Dus recurrente kosten waren: 899,68 EUR

Er werd in 2021 geen provisie opgevraagd, daar er wegens verstrengde coronamaatregelen geen Algemene Vergadering had kunnen plaatsvinden.

Voorstel nieuwe provisies: eenmalige opvraging van 1.500,00 EUR met vervaldatum 30/05/2022.

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: Unaniem akkoord

03.05. 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: 11.459,28 EUR. (Hiervan is ... EUR gereserveerd voor ...)

Er werd afgelopen boekjaar niet verder gespaard in het reservefonds.

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. 50,00 EUR), behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 715... € per maand of 8.510 € / jaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. Per maand op te vragen.

~~**Optie 2:** Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen in ... termijnen, met vervaldag ... en.... en....~~

~~**Optie 3:** Er wordt voorgesteld om de reserves niet verder uit te breiden~~

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is ... 1.6.....

Stemming : Akkoord met voorgestelde opvraging.

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

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

04.01. Bespreking en stemming offertes toegangswegen en paden rond/aan garagecomplex (2/3) (1.000,00)

Syndicus Fruithoflaan 37 :

De offerte van Viabuild werd goedgekeurd voor deel nr. 37 (2 jaar geleden ondertussen)

De prijs zal dus niet meer actueel zijn.

Ik heb voorlopig, in afwachten van de beslissing van nr. 33-35 nog geen geactualiseerde prijsofferte opgevraagd.

Ik zou zeker rekening houden met een stijging van +- 15%, qua budgettering.

Van zodra we een principesbeslissing, voor uitvoering der werken hebben kunnen we dit dossier opnieuw activeren.

Verdeelsleutel met nr. 37 = 28/73

Nr. 37 = dus 28 eenheden + De Gendt

Nr. 33-35 = 44 eenheden

Ook de wachtbuizen mogen niet vergeten worden.

Dus : Aandeel FRUIT37 = 16.189,96 €

FRUIT33-35 = 25.441,36 € (+ 3.816,20 € index) excl. BTW

Voor De Gendt werd officiële toelating reeds goedgekeurd, inzake het recht van doorgang vanuit diens garage over het complex, voor zover deze ook bijdraagt in de lasten zoals de andere garages.

Dhr. De Gendt is akkoord lasten te dragen om de beslissing van de algemene vergadering tegenstelbaar te maken, i.e. notariële beschrijving van de wijziging in het garagecomplex.

Deze wijziging van basisakte is nog steeds niet opgeleverd. De laatst aangezichte notaris Van den Abeele heeft deze opdracht teruggegeven.

De syndicus volgt verder op ism syndicus nr. 37.

Dhr. Blockhuys heeft vandaag een notaris voorgesteld. Notaris Melissa Saelens. Zij zal gecontacteerd worden.

Viabuild + 15 % indexering = 47.876,02 € excl. BTW

Stemming over principe tot herstelling :

Unaniem akkoord dat het moet uitgevoerd worden.

De offertes mogen dan vergeleken, geïndexeerd en geconcretiseerd en worden met Beveko.

Hiervoor wordt een raadsmandaat gegeven van 1 jaar.

Beslissing mag dan genomen worden binnen het jaar.

Hier mag vaart achter gezet worden.

De m² komen ook niet overeen in de verschillende offertes.

1200 m²

1300 m²

1500 m²

Financiering via het reservefonds en het saldo via een extra opvraging.

04.02. Garagedaken : toelichting offertes : interesse? (2/3) (1.000,00)

Bepaalde daken en regenafvoeren van garageboxen hebben hun beste tijd gehad. (Van 1972)

De syndicus heeft vrijblijvend prijs opgevraagd bij verschillende aanbieders.

Intekening is privaat.

Tectum : Renovatie per garage VH 1,00 st 1.114,87 1.114,87€

Antwerps dakbedrijf : Totaal Dakwerken Plat Dak per garage box : dak oppervlakte = 6.5m x 3.1m € 1.657,98 € (per garage)

Atab : Totaal Prijs € 1.472,78 € (per garage)

De offertes werden niet gedeeld.

Deze worden online gezet.

De mede-eigenaars mogen dan zelf contact opnemen met de gekozen firma.

Mevrouw Ottelohe is geïnteresseerd.

05. Elektrische wagens - laadpalen of laadpunten (2/3) (1.000,00)

De wet op de mede-eigendom, art. 3.82 B.W., schrijft hieromtrent het volgende voor:

*In het geval van paragraaf 9, hebben individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze **recht** om kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden of te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen. Degene die voor eigen rekening deze infrastructuur heeft aangelegd, blijft eigenaar van deze infrastructuur die zich in de gemene delen bevindt.*

Daartoe zendt de individuele mede-eigenaar of de operator minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. De mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars kunnen beslissen om zelf werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren, in welk geval zij op de in dit lid vermelde wijze de andere mede-eigenaars en de operator op de hoogte moeten brengen van hun voornemens. Deze werken nemen een aanvang binnen zes maanden na ontvangst van hun aangetekende zending.

Op straffe van verval, kunnen de mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars binnen twee maanden na de ontvangst van deze aangetekende zending **verzet** aantekenen tegen de voorgenomen werken via een aangetekende zending aan de afzender en dit op grond van een rechtmatig belang. Een **rechtmatig belang** doet zich voor in volgende situaties:

- er bevindt zich reeds dergelijke infrastructuur in de betrokken gemene delen in het gebouw, of;
- de infrastructuur of de werken tot realisatie ervan veroorzaken belangrijke schade op het vlak van het uitzicht van het gebouw of de gemene delen, het gebruik van de gemene delen, de hygiëne of de veiligheid ervan, of;

- geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of

- de voorziene werken verzwaren de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers.

Degene die deze infrastructuur aanlegt, onderhoudt of hernieuwt, verbindt zich ertoe om de werken uit te voeren op de wijze die het minste hinder veroorzaakt aan de bewoners en hierover met de andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, met hem te goeder trouw te overleggen. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar of nutsoperator.

Concreet dient aldus de mede-eigenaar die bv. een laadpunt voor een elektrische of hybride wagen wenst te plaatsen, het volgende te doen:

Een (aangetekend) schrijven of (aangetekende) mail richten aan de syndicus waarin het adres van de afzender is vermeld, waarin hij toelicht een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur. Daarbij dient een tekening op plan gevoegd te worden van het traject dat zal gevolgd worden voor de bekabeling vanaf het laadpunt tot aan de eigen elektriciteitsmeter, een technische fiche van het laadsysteem dat zal geplaatst worden, de offerte van de installateur van de laadinfrastructuur, de bevestiging van

een erkende elektricien en de netwerkbeheerder (bv. Fluvius) dat het gewenste te plaatsen vermogen geen invloed heeft op de stroomvoorziening van de mede-eigendom noch van de andere mede - eigenaars, en bevestiging van de installateur dat de voorziene plaatsing i.o.m. de actuele brandveiligheidsvereisten is. Voor zover aan al deze voorwaarden werd voldaan, alsook aan alle andere bepalingen van art. 3.82 B.W. zal de VME loco de syndicus de plaatsing van de infrastructuur (moeten) goedkeuren.

Het is ten allen tijde verboden om laadinfrastructuur, zelfs met een tussenmeter, aan te sluiten op de gemeenschappelijke stroomvoorzieningen van het gebouw!

In het andere geval dient de VME aan te geven op een algemene vergadering en ten laatste binnen de 2 maanden na ontvangst van het aangetekend schrijven van de aanvrager dat zij de gewenste infrastructuur zelf zal aanleggen.

Opmerking : Voor deze VME is dat (pr)ivatieve laadbox) niet mogelijk. De afstand die de kabel moet afleggen tot dat de privatieve meter is te groot.

Er wordt formeel gevraagd aan de AV of zij voor wat betreft het komende jaar de intentie heeft om dergelijke infrastructuur zelf te plaatsen, ofwel minstens al te onderzoeken:

In dat geval zouden volgende zaken moeten onderzocht of bepaald worden:

- Er dient (bij voorkeur) een bijkomende aparte meterkast te worden geplaatst door de netwerkbeheerder met een aparte meter en aansluiting voor deze laadinfrastructuur, of de bestaande meterkast dient verzwakt te worden. Hiervoor dient een offerte gevraagd te worden bij Fluvius. Er dient bepaald te worden welk vermogen deze meterkast maximaal dient te moeten leveren in de toekomst. Er wordt daarbij uitgegaan van een mogelijke toekomstige situatie dat alle eigenaars van een staanplaats vroeger of later een elektrische wagen zullen in gebruik nemen, m.a.w. er wordt een offerte gevraagd voor een meterkast die voldoende gedimensioneerd is om alle staanplaatsen en/of garageboxen van een laadpunt voor elektrische wagen te voorzien.

- Er dient vervolgens een offerte gevraagd te worden aan een installateur voor de plaatsing van een gemeenschappelijke kabelgoot of traject waarlangs alle toekomstige privatieve bekabeling zal moeten lopen tot aan het eigen laadpunt, dat voldoende ruim is om op termijn alle staanplaatsen van bekabeling te voorzien.

- Er dient gestemd te worden over de financiële afwikkeling van de (gemeenschappelijke) investering (eerste stap). De initiële investering kan bv. gedragen worden door de VME (alle eigenaars van staanplaatsen en/of garageboxen), met een systeem van terugbetaling van de investering. Bijvoorbeeld: de initiële investering (verzwakte meterkast) t.b.v. 10 000 EURO wordt gedragen door de 25 eigenaars van staanplaatsen/garageboxen; dit is 400 EURO per eigenaar. Alle eigenaars die in de toekomst een privaat laadpunt wensen te plaatsen, dienen 400 EURO terug te betalen aan de VME als terugbetaling van de initiële investering. Op termijn zal de volledige investering terugbetaald zijn.

- In het RIO dienen deze regels tevens te worden opgenomen. Zo is het bv. best dat de privatieve installaties bij dezelfde installateur worden afgenomen opdat de laadpunten met elkaar zouden 'communiceren' en de stroomafname gebalanceerd kan gebeuren.

- Alle aansluitingskosten vanaf de meterkast tot aan het eigen laadpunt zijn uiteraard ten privatieve titel van de eigenaar die dergelijk laadpunt wenst te plaatsen.

- Ook de regels omtrent brandveiligheid dienen deel uit te maken van dit vooronderzoek en de eventuele uit te voeren investeringen zoals bv. extra rookmelders, een centraal noodstopstelsel etc.

In geval de VME met voldoende meerderheid aangeeft interesse te hebben in de installatie van gemene infrastructuur, zal de syndicus bovenstaande verder laten uitwerken tegen de volgende algemene vergadering door Stroomh of andere bekwame leverancier van laadoplossingen. De kostprijs bij Stroomh hiervoor bedraagt 1.250 € ex BTW voor max. 50 staanplaatsen of garageboxen. Indien meer, komt er 25 € per staanplaats bij.

Er wordt gestemd over de intentie om studie hiervoor te laten uitwerken na ontvangst van minstens 2 offertes tot max. 1.250 € ex BTW met financiering via extra opvraging of het reservefonds:

Nr. 33-35 is akkoord unaniem.

Op voorwaarde dat nr. 37 meedoet.

Indien er een offerte aan gekoppeld wordt en goedgekeurd bij dezelfde firma vervalt de kost van de studie.

Belangrijk is dat een uitwerking van de gemeenschappelijke laadinfrastructuur VOOR de nieuwe asfaltering gebeurt.

Stemming: Ja/Neen/Onthouding (2/3e)

Er dient opgemerkt te worden dat de overheid zeker een rol ter zake zou moeten spelen in de toekomst door het aanleggen van zoveel mogelijk laadpunten ten dienste van de bevolking. Met de aankondiging dat bedrijfswagens vanaf 2026 elektrisch zouden moeten zijn, zal deze ambitieuze doelstelling wel kracht moeten bijgezet worden. Ook

van de werkgevers zouden initiatieven kunnen volgen om wagens op te laden op eigen infrastructuur. Het valt aldus nog af te wachten wat de evolutie hier zal zijn de komende jaren.

Het is ook mogelijk dat het gebouw beschikt over gemeenschappelijke dagparkings of gemeenschappelijke ruimte die kan ingericht worden ten dienste van een of meerdere laadpunten. Ook in dat geval zullen een aantal stappen zoals hierboven toegelicht moeten gevolgd worden, zij het aan te vullen met een (moeilijk afdwingbare) regeling in het RIO m.b.t. het gebruik van deze laadpunten. Denk bv. aan gewone wagens die zich hier parkeren maar niet laden of te lang blijven staan waardoor andere niet kunnen laden.

Tenslotte is het uitkijken in de komende jaren naar de ontwikkeling van zowel technologische als financiële constructies voor VME's om zelf stroom te gaan produceren bv. d.m.v. zonnepanelen op het dak, waarbij ze het recht zullen hebben om aldus zelf als producent en leverancier van stroom op te treden, en dit dus in concurrentie met de netwerkbeheerder. De regelgeving m.b.t. dergelijke zgn. local energy communities staat momenteel nog niet op punt en is alles behalve afgestemd op verenigingen van mede-eigenaars.

Het spreekt tenslotte voor zich dat bovenstaande een momentopname is, en dat de VME, noch syndicus aansprakelijk is voor de stroomvoorziening.

06. Diversen () ()

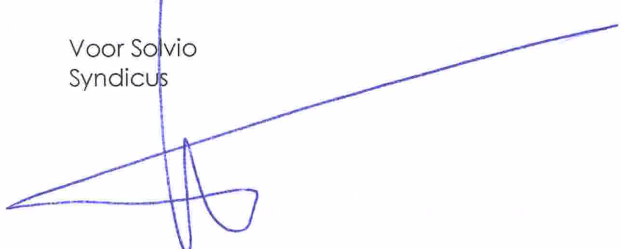
Na de asfaltering moeten er misschien vluchtheuvels bijgezet worden want er wordt snel gereden in de oprijlaan naar de boxen.

07. 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 19uur 15 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus



Voorzitter



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

Res. Fruithoflaan 33-35

(0837.292.914)

Fruithoflaan 33-35
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2024 - 31/12/2024)

Carpentier Christiane

Res. Fruithoflaan 33-35
Fruithoflaan 33-35
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0837.292.914

Carpentier Christiane

Fruithoflaan 35, bus 16
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief D6

PER 10 000 STEN ALLE APP (283,00/10.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610310	Onderhoudscontract CV	2.542,45	71,95	4,07
610360	Onderhoud waterleidingen	67,18	1,90	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	6.174,94	174,75	16,23
610500	Onderhoud gebouw schoonmaak	17.966,28	508,45	88,24
610560	Producten huisvuilverwerking	1.368,90	38,74	0,00
610600	Onderhoud tuin	4.717,19	133,50	18,85
610901	Diversen	130,62	3,70	0,21
611200	Renovatiewerken	7.632,00	215,99	12,23
612100	Elektriciteit	5.603,88	158,59	8,98
612201	Gas warm water+warmteverlies	5.556,26	157,24	8,90
613000	Beheersvergoeding	8.173,20	231,30	0,00
614001	Brandverzekering	7.308,80	206,84	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	208,08	5,89	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	684,65	19,38	3,36
616000	Administratiekosten	205,00	5,80	0,00
616600	Diverse kosten beheer	871,25	24,66	0,00
650000	Bankkosten	135,00	3,82	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-39,15	-1,11	0,00
759100	Opname reservefonds	2.578,18	72,96	0,00
		71.884,71	2.034,34	161,07

FRUITHOFLAAN 35 (283,00/4.930,00)

610040	Brandpreventie	63,60	3,65	0,21
610102	Liftkosten keuring 35	283,03	16,25	2,82
610110	Liftkosten onderhoud 35	972,17	55,81	3,16
610121	Liftkosten buiten onderhoud 35	454,47	26,09	2,86
610221	Onderhoud elektrische installatie	166,42	9,55	0,54
610231	Onderhoud parlofooninstallatie 35	114,48	6,57	0,37
610310	Onderhoudscontract CV	447,32	25,68	1,45
610720	Onderhoud terrassen	196,60	11,29	0,64
610760	Onderhoud en herstellingen inkom 35	312,28	17,93	1,01
610900	Diversen	359,97	20,66	1,46
611200	Renovatiewerken	693,04	39,78	2,25
614601	Verzekering rechtsbijstand 35	301,81	17,32	0,00
		4.365,19	250,58	16,78

WATER (295,00/9.050,00)

612010	Water	9.070,16	295,66	16,74
		9.070,16	295,66	16,74

Kosten

INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)

6 sleutels	269,98	269,98	15,28
Postkosten 2024	50,00	50,00	0,00
Verwarming/opname meters 2024	1.570,53	1.570,53	88,90
	1.890,51	1.890,51	104,18

	INDIVIDUELE KOSTEN	1.890,51	1.890,51	104,18
	Totaal kosten	87.210,57	4.471,09	298,76
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2023-31/12/2023		679,03	679,03	0,00
05/01/2024 FRUIT33 provisie januari 2024		-249,46	-249,46	0,00
05/02/2024 FRUIT33 provisie februari 2024		-249,46	-249,46	0,00
05/03/2024 FRUIT33 provisie maart 2024		-249,46	-249,46	0,00
02/04/2024 Maandelijkse provisie 2024		-259,37	-259,37	0,00
02/05/2024 FRUIT33 provisie mei 2024		-259,37	-259,37	0,00
23/05/2024 01/01/2023-31/12/2023		-679,03	-679,03	0,00
03/06/2024 FRUIT33 provisie juni 2024		-259,37	-259,37	0,00
01/07/2024 Provisie juli 2024		-259,37	-259,37	0,00
01/08/2024 Provisie augustus 2024		-259,37	-259,37	0,00
02/09/2024 Provisie september 2024		-259,37	-259,37	0,00
01/10/2024 Provisie oktober 2024		-259,37	-259,37	0,00
01/11/2024 Provisie november 2024		-259,37	-259,37	0,00
02/12/2024 Provisie december 2024		-259,37	-259,37	0,00
		-3.082,71	-3.082,71	0,00
	BETALINGEN	-3.082,71	-3.082,71	0,00
Totaal privaatief D6			1.388,38	298,76

Privatief E6		Totaal	Uw aandeel	Btw
PER 10 000 STEN ALLE APP (113,00/10.000,00)				
610310	Onderhoudscontract CV	2.542,45	28,73	1,63
610360	Onderhoud waterleidingen	67,18	0,76	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	6.174,94	69,78	6,48
610500	Onderhoud gebouw schoonmaak	17.966,28	203,02	35,23
610560	Producten huisvuilverwerking	1.368,90	15,47	0,00
610600	Onderhoud tuin	4.717,19	53,30	7,53
610901	Diversen	130,62	1,48	0,08
611200	Renovatiewerken	7.632,00	86,24	4,88
612100	Elektriciteit	5.603,88	63,32	3,58
612201	Gas warm water+warmteverlies	5.556,26	62,79	3,55
613000	Beheersvergoeding	8.173,20	92,36	0,00
614001	Brandverzekering	7.308,80	82,59	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	208,08	2,35	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	684,65	7,74	1,34
616000	Administratiekosten	205,00	2,32	0,00
616600	Diverse kosten beheer	871,25	9,85	0,00
650000	Bankkosten	135,00	1,53	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-39,15	-0,44	0,00
759100	Opname reservefonds	2.578,18	29,13	0,00
		71.884,71	812,30	64,31
FRUITHOFLAAN 33 (113,00/5.070,00)				
610101	Liftkosten keuring 33	283,03	6,31	1,09
610111	Liftkosten onderhoud 33	972,17	21,67	1,23
610120	Liftkosten buiten onderhoud 33	2.190,09	48,81	3,30
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	494,62	11,02	0,62
610500	Onderhoud gebouw schoonmaak	55,08	1,23	0,21
614600	Verzekering rechtsbijstand 33	301,81	6,73	0,00
		4.296,80	95,77	6,46
	Kosten	76.181,51	908,07	70,77

BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2023-31/12/2023		-495,16	-495,16	0,00
05/01/2024 FRUIT33 provisie januari 2024		-99,61	-99,61	0,00
05/02/2024 FRUIT33 provisie februari 2024		-99,61	-99,61	0,00
05/03/2024 FRUIT33 provisie maart 2024		-99,61	-99,61	0,00
02/04/2024 Maandelijkse provisie 2024		-103,56	-103,56	0,00
02/05/2024 FRUIT33 provisie mei 2024		-103,56	-103,56	0,00

23/05/2024 01/01/2023-31/12/2023	495,16	495,16	0,00
03/06/2024 FRUIT33 provisie juni 2024	-103,56	-103,56	0,00
01/07/2024 Provisie juli 2024	-103,56	-103,56	0,00
01/08/2024 Provisie augustus 2024	-103,56	-103,56	0,00
02/09/2024 Provisie september 2024	-103,56	-103,56	0,00
01/10/2024 Provisie oktober 2024	-103,56	-103,56	0,00
01/11/2024 Provisie november 2024	-103,56	-103,56	0,00
02/12/2024 Provisie december 2024	-103,56	-103,56	0,00
	-1.230,87	-1.230,87	0,00
BETALINGEN	-1.230,87	-1.230,87	0,00
Totaal privaatief E6		-322,80	70,77

Privatief G69		Totaal	Uw aandeel	Btw
GARAGES (23,00/1.000,00)				
610222	Onderhoud elektrische installatie garages	65,31	1,50	0,26
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	95,40	2,19	0,12
611200	Renovatiewerken	20.318,52	467,33	76,68
614001	Brandverzekering	696,05	16,01	0,00
759100	Opname reservefonds	-15.816,62	-363,78	-63,14
		5.358,66	123,25	13,93
	Kosten	5.358,66	123,25	13,93
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
	Rappelkost	15,00	15,00	0,00
		15,00	15,00	0,00
	INDIVIDUELE KOSTEN	15,00	15,00	0,00
	Totaal kosten	5.373,66	138,25	13,93
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	01/01/2023-31/12/2023	75,33	75,33	0,00
	23/05/2024 01/01/2023-31/12/2023	-25,33	-25,33	0,00
		50,00	50,00	0,00
	BETALINGEN	50,00	50,00	0,00
Totaal privaatief G69			188,25	13,93
Totaal			1.253,83	383,46
Te betalen			1.253,83	

Situatie op 31/12/2024	Totaal	Betaald	Te betalen
Aandeel in reservefonds	-30,47	-30,47	
Aandeel in werkkapitaal	331,47	331,47	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 PER 10 000 STEN ALLE APP			(10.000,00 - 10.000,00)		
610310 - Onderhoudscontract CV					
31/01/2024	IF	0024/00015	ComTIS Services - Bijvullen druk wegens geen verwarming	338,14	19,14
31/01/2024	IF	0024/00016	ComTIS Services - 26/11 instellen ketel	447,32	25,32
31/03/2024	IF	0024/00044	ComTIS Services - Nazicht geen warm water	261,82	14,82
31/03/2024	IF	0024/00045	ComTIS Services - Onderhoudscontract CV installatie	1.230,17	69,63
17/11/2024	IF	0024/00111	BTI Service BV - Nazicht geen verwarming	265,00	15,00
			Onderhoudscontract CV	2.542,45	143,91
610360 - Onderhoud waterleidingen					
24/08/2024	IF	0024/00078	VME - Vervanging afsluitkraan	67,18	0,00
			Onderhoud waterleidingen	67,18	0,00
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
31/01/2024	IF	0024/00014	ComTIS Services - Openzetten retourleiding kraan + plaatsing diafragma	778,72	44,08
18/03/2024	IF	0024/00032	ComTIS Services - Nazicht lekken schacht 33F+35D	299,98	16,98
31/03/2024	IF	0024/00043	ComTIS Services - Nazicht kloppend geluid buizen	311,06	17,61
30/04/2024	IF	0024/00051	ComTIS Services - Herstelling waterleidingen nav kloppend geluid	524,72	29,70
24/06/2024	IF	0024/00065	ComTIS Services - Nazicht regenafvoer	1.224,27	69,30
24/06/2024	IF	0024/00066	ComTIS Services - Nazicht lek thv doorgang gebouw	605,26	34,26
12/08/2024	IF	0024/00097	Roefs Ruimingsdienst - Ledigen septische put 30/07/2024	1.914,92	332,34
17/11/2024	IF	0024/00114	BTI Service BV - Herst. lek afvoerleiding kelder	162,43	9,19
17/11/2024	IF	0024/00114	BTI Service BV - Herst.lek + leegmaken liftschaft	353,58	20,01
			Onderhoud afvoeren, riolering	6.174,94	573,47
			Sanitair en verwarming	8.784,57	717,39
610500 - Onderhoud gebouw schoonmaak					
12/02/2024	IF	0024/00021	SyndiClean BV - Januari 2024	1.497,19	259,84
07/03/2024	IF	0024/00026	SyndiClean BV - Februari 2024	1.497,19	259,84
16/04/2024	IF	0024/00038	SyndiClean BV - Maart 2024	1.497,19	259,84
29/04/2024	IF	0024/00047	SyndiClean BV - April 2024	1.497,19	259,84
30/05/2024	IF	0024/00059	SyndiClean BV - Mei 2024	1.497,19	259,84
15/07/2024	IF	0024/00073	SyndiClean BV - Juni 2024	1.497,19	259,84
08/09/2024	IF	0024/00088	SyndiClean BV - Juli 2024	1.497,19	259,84
09/09/2024	IF	0024/00089	SyndiClean BV - Augustus 2024	1.497,19	259,84
30/09/2024	IF	0024/00094	SyndiClean BV - September 2024	1.497,19	259,84
04/11/2024	IF	0024/00103	SyndiClean BV - Oktober 2024	1.497,19	259,84
17/12/2024	IF	0024/00122	SyndiClean BV - November 2024	1.497,19	259,84
31/12/2024	IF	0024/00130	SyndiClean BV - December 2024	1.497,19	259,84
			Onderhoud gebouw schoonmaak	17.966,28	3.118,11
610560 - Producten huisvuilverwerking					
02/02/2024	MB	0024/00001	Aandeel 2024 - afvalstickers	1.368,90	0,00
02/12/2024	IF	0024/00116	Stad Antwerpen - Afvalstickers 2025	1.368,90	0,00
31/12/2024	MB	0024/00042	Over te dragen kosten - Afvalstickers 2025	-1.368,90	0,00
			Producten huisvuilverwerking	1.368,90	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	19.335,18	3.118,11
610600 - Onderhoud tuin					
02/02/2024	MB	0024/00001	Aandeel 2024 - onderhoud siertuin (1/3)	879,67	0,00
04/07/2024	IF	0024/00071	Kim Onghena - Onderhoud siertuin (2/3)	1.657,70	287,70
26/09/2024	IF	0024/00096	Kim Onghena - Onderhoud siertuin (3/3)	1.657,70	287,70
19/12/2024	IF	0024/00128	Kim Onghena - Onderhoud siertuin (1/3)	891,77	154,77
19/12/2024	IF	0024/00128	Kim Onghena - Snoeien bomen boven garage + Pinussen	522,12	90,62
31/12/2024	MB	0024/00045	Over te dragen kosten - Onderhoud siertuin (1/3)	-891,77	-154,77
			Onderhoud tuin	4.717,19	666,02
			Tuinen, parkings en wegen	4.717,19	666,02
610901 - Diversen					
13/05/2024	IF	0024/00052	Edifix - Herstellingen deur, rookmelder 6e V	130,62	7,39
			Diversen	130,62	7,39
			Diversen	130,62	7,39
611200 - Renovatiewerken					
15/11/2024	IF	0024/00112	Peter De Wilde Aannemingen - Schilderen van liftdeuren 33 / 35	7.632,00	432,00
			Renovatiewerken	7.632,00	432,00
			Verbouwingswerken	7.632,00	432,00
612100 - Elektriciteit					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	14/01/2024	IF 0024/00005	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	270,00	15,28
	14/02/2024	IF 0024/00017	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	270,00	15,28
	14/02/2024	IF 0024/00019	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	468,00	26,49
	14/03/2024	IF 0024/00029	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	270,00	15,28
	14/03/2024	IF 0024/00030	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	468,00	26,49
	14/04/2024	IF 0024/00040	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	270,00	15,28
	14/04/2024	IF 0024/00042	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	468,00	26,49
	14/05/2024	IF 0024/00054	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	270,00	15,28
	14/05/2024	IF 0024/00055	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	468,00	26,49
	16/06/2024	IF 0024/00063	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	270,00	15,28
	16/06/2024	IF 0024/00064	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	468,00	26,49
	14/07/2024	IF 0024/00075	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	270,00	15,28
	14/07/2024	IF 0024/00076	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	468,00	26,49
	15/08/2024	IF 0024/00081	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	270,00	15,28
	15/08/2024	IF 0024/00082	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	468,00	26,49
	15/09/2024	IF 0024/00091	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	270,00	15,28
	15/09/2024	IF 0024/00093	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	468,00	26,49
	14/10/2024	IF 0024/00101	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	270,00	15,28
	14/10/2024	IF 0024/00102	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	468,00	26,49
	14/11/2024	IF 0024/00107	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	468,00	26,49
	14/11/2024	IF 0024/00108	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	270,00	15,28
	15/12/2024	IF 0024/00126	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	270,00	15,28
	15/12/2024	IF 0024/00127	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	468,00	26,49
	05/01/2025	IF 0024/00135	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 17/12/2023-05/12/2024	-68,98	-3,90
	06/01/2025	IF 0024/00134	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 17/12/2023-05/12/2024	-2.715,14	-153,69
			Elektriciteit	5.603,88	317,20
			Elektriciteit	5.603,88	317,20
612201 - Gas warm water+warmteverlies					
	31/12/2024	MB 0024/00047	Aandeel 2024 20%	5.556,26	314,51
			Gas warm water+warmteverlies	5.556,26	314,51
			Gas	5.556,26	314,51
613000 - Beheersvergoeding					
	01/01/2024	IF 0024/00007	Solvio Beheer - Januari 2024	681,10	0,00
	01/02/2024	IF 0024/00009	Solvio Beheer - Februari 2024	681,10	0,00
	01/03/2024	IF 0024/00025	Solvio Beheer - Maart 2024	681,10	0,00
	01/04/2024	IF 0024/00036	Solvio Beheer - April 2024	681,10	0,00
	01/05/2024	IF 0024/00049	Solvio Beheer - Mei 2024	681,10	0,00
	01/06/2024	IF 0024/00060	Solvio Beheer - Juni 2024	681,10	0,00
	01/07/2024	IF 0024/00068	Solvio Beheer - Juli 2024	681,10	0,00
	01/08/2024	IF 0024/00077	Solvio Beheer - Augustus 2024	681,10	0,00
	01/09/2024	IF 0024/00085	Solvio Beheer - September 2024	681,10	0,00
	01/10/2024	IF 0024/00098	Solvio Beheer - Oktober 2024	681,10	0,00
	01/11/2024	IF 0024/00104	Solvio Beheer - November 2024	681,10	0,00
	01/12/2024	IF 0024/00118	Solvio Beheer - December 2024	681,10	0,00
			Beheersvergoeding	8.173,20	0,00
			Erelonen	8.173,20	0,00
614001 - Brandverzekering					
	07/12/2023	IF 0024/00002	AXA Belgium - Premie 01/01/2024-01/01/2025	7.308,80	0,00
	09/12/2024	IF 0024/00120	B.D.M. - premie 2025	7.181,89	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00044	Over te dragen kosten - Premie 2025	-7.181,89	0,00
			Brandverzekering	7.308,80	0,00
			Brandverzekering	7.308,80	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	07/12/2023	IF 0024/00001	AXA Belgium - Premie 01/01/2024-31/12/2024	208,08	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	208,08	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	208,08	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	25/02/2024	IF 0024/00031	Roofit BV - Onderzoek dak 2024-0036 AH	199,65	34,65
	21/05/2024	IF 0024/00058	Cibor - 2024-0106 AH Opsporen van lekken	485,00	84,17
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	684,65	118,82
			Andere	684,65	118,82
616000 - Administratiekosten					
	13/02/2024	IF 0024/00020	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2024	120,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/08/2024	IF 0024/00086	Solvio Beheer - Aanmelding premie sociaal tarief	85,00	0,00
	17/12/2024	IF 0024/00123	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00133	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	135,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00041	Individuele rappelkosten	-135,00	0,00
	31/12/2024	MB 0024/00046	Over te dragen kosten - Permanentiekosten 2025	-120,00	0,00
			Administratiekosten	205,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	205,00	0,00
616600 - Diverse kosten beheer					
	30/04/2024	IF 0024/00048	Solvio Beheer - AV 05/03/2024 avondurentoeslag	212,50	0,00
	30/04/2024	IF 0024/00048	Solvio Beheer - Expertise schadedossier Kothari-JVR	63,75	0,00
	31/05/2024	IF 0024/00061	Solvio Beheer - 2024 0036 AH opvolging + expertise	170,00	0,00
	16/12/2024	IF 0024/00121	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering cf	340,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00132	Solvio Beheer - Dossier 2024-0036 AH tegen expertise	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	871,25	0,00
			Diverse kosten beheer	871,25	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B6 0024/00014	Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B6 0024/00260	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B6 0024/00426	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B6 0024/00563	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	135,00	0,00
			Bankkosten	135,00	0,00
751400 - Intresten zichtrekening					
	01/01/2024	B7 0024/00001	Intresten	-38,10	0,00
	01/04/2024	B7 0024/00075	Intresten	-1,05	0,00
			Intresten zichtrekening	-39,15	0,00
			Bankintresten	-39,15	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	31/05/2024	MB 0024/00016	Rechtzetting reservefonds per 31/12/2023	2.578,18	0,00
			Opname reservefonds	2.578,18	0,00
			Opname reservefonds	2.578,18	0,00
PER 10 000 STEN ALLE APP				71.884,71	5.691,44

1.2 FRUITHOFLAAN 35

(4.930,00 - 4.930,00)

610040 - Brandpreventie					
	09/02/2024	IF 0024/00023	Edifix Construct BV - Vervangen rookmelder	63,60	3,60
			Brandpreventie	63,60	3,60
			Brandbeveiliging	63,60	3,60
610102 - Liftkosten keuring 35					
	18/04/2024	IF 0024/00046	Konhef - Wettelijke technische controles 2024	283,03	49,12
			Liftkosten keuring 35	283,03	49,12
610110 - Liftkosten onderhoud 35					
	02/01/2024	IF 0024/00004	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	972,17	55,03
			Liftkosten onderhoud 35	972,17	55,03
610121 - Liftkosten buiten onderhoud 35					
	22/08/2024	IF 0024/00084	Edifix - Wegpompen water in lift	205,70	35,70
	05/09/2024	IF 0024/00087	Ora liften BV - Assistentie leegpompen beide liftputten	132,29	7,49
	31/12/2024	IF 0024/00131	Ora liften BV - Depanneren lift wegens vuilbak voor fotocel	116,48	6,59
			Liftkosten buiten onderhoud 35	454,47	49,78
			Liften	1.709,67	153,93
610221 - Onderhoud elektrische installatie					
	04/07/2024	IF 0024/00072	AC Electro - Vervangen defecte minuterie	166,42	9,42
			Onderhoud elektrische installatie	166,42	9,42
610231 - Onderhoud parlofooninstallatie 35					
	01/02/2024	IF 0024/00012	De Parlofoonspecialist - Interventie parlofoon dd. 03/01/2024 6C en 7C	114,48	6,48
			Onderhoud parlofooninstallatie 35	114,48	6,48
			Elektrische installaties	280,90	15,90

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
610310 - Onderhoudscontract CV					
31/01/2024	IF	0024/00022	ComTIS Services - Oproep geen cv op 8ste > bijvullen druk	447,32	25,32
			Onderhoudscontract CV	447,32	25,32
			Sanitair en verwarming	447,32	25,32
610720 - Onderhoud terrassen					
03/10/2024	IF	0024/00099	Edifix Construct BV - Herstelling losse balustrade	196,60	11,13
			Onderhoud terrassen	196,60	11,13
610760 - Onderhoud en herstellingen inkom 35					
04/07/2024	IF	0024/00069	Edifix Construct BV - Vervangen buitenklink	183,49	10,39
25/09/2024	IF	0024/00095	AC Electro - Herstelling vaste inbouw verlichting 6V	128,79	7,29
			Onderhoud en herstellingen inkom 35	312,28	17,68
			Onderhoud bouwwerken	508,88	28,80
610900 - Diversen					
22/11/2024	IF	0024/00117	Sleutelcentrale BV - 10 sleutels voorraad	449,97	25,47
27/12/2024	MB	0024/00027	Aankoop sleutels	-90,00	0,00
			Diversen	359,97	25,47
			Diversen	359,97	25,47
611200 - Renovatiewerken					
22/11/2024	IF	0024/00117	Sleutelcentrale BV - Nieuw slotsysteem voordeur	693,04	39,23
			Renovatiewerken	693,04	39,23
			Verbouwwerken	693,04	39,23
614601 - Verzekering rechtsbijstand 35					
15/03/2024	IF	0024/00034	DAS Antwerpen - Premie 07/04/2024-07/04/2025	301,81	0,00
			Verzekering rechtsbijstand 35	301,81	0,00
			Rechtsbijstand	301,81	0,00
FRUITHOFLAAN 35				4.365,19	292,25
1.3 FRUITHOFLAAN 33				(5.070,00 - 5.070,00)	
610101 - Liftkosten keuring 33					
18/04/2024	IF	0024/00046	Konhef - Wettelijke technische controles 2024	283,03	49,12
			Liftkosten keuring 33	283,03	49,12
610111 - Liftkosten onderhoud 33					
02/01/2024	IF	0024/00003	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	972,17	55,03
			Liftkosten onderhoud 33	972,17	55,03
610120 - Liftkosten buiten onderhoud 33					
14/08/2024	IF	0024/00079	Ora liften BV - Vernieuwen bekleding glij schoenen	1.424,70	80,64
14/08/2024	IF	0024/00080	Ora liften BV - Ophogen bordesdeur	162,82	9,22
22/08/2024	IF	0024/00084	Edifix - Wegpompen water in lift	205,70	35,70
05/09/2024	IF	0024/00087	Ora liften BV - Assistentie leegpompen beide liftputten	132,29	7,49
13/11/2024	IF	0024/00110	Ora liften BV - Assistentie verlenen aan loodgieter voor het openstellen v	264,58	14,98
			Liftkosten buiten onderhoud 33	2.190,09	148,02
			Liften	3.445,29	252,17
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
17/11/2024	IF	0024/00115	BTI Service BV - Schuimvorming in kelder	494,62	28,00
			Onderhoud afvoeren, riolering	494,62	28,00
			Sanitair en verwarming	494,62	28,00
610500 - Onderhoud gebouw schoonmaak					
30/11/2024	IF	0024/00138	Magic Clean - Reinigen tapijt inkom nr.33	55,08	9,56
			Onderhoud gebouw schoonmaak	55,08	9,56
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	55,08	9,56
614600 - Verzekering rechtsbijstand 33					
15/03/2024	IF	0024/00034	DAS Antwerpen - Premie 07/04/2024-07/04/2025	301,81	0,00
			Verzekering rechtsbijstand 33	301,81	0,00
			Rechtsbijstand	301,81	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			FRUITHOFLAAN 33	4.296,80	289,73
1.4 WATER			(9.050,00 - 9.050,00)		
612010 - Water					
14/03/2024	IF	0024/00027	Water-Link - Voorschot 15/12/2023-14/03/2024	2.599,00	147,11
21/05/2024	IF	0024/00056	Water-Link - Afrekening 15/05/2023-15/05/2024	2.908,18	164,61
14/09/2024	IF	0024/00090	Water-Link - Voorschot 16/05/2024-14/09/2024	2.782,00	157,47
14/12/2024	IF	0024/00124	Water-Link - Voorschot 15/09/2024-14/12/2024	2.782,00	157,47
31/12/2024	MB	0024/00062	verbruik water kapper	-1.703,49	-96,42
31/12/2024	MB	0024/00062	verbruik water kapper	-297,53	-16,84
			Water	9.070,16	513,41
			Water	9.070,16	513,41
			WATER	9.070,16	513,41
1.6 GARAGES			(1.000,00 - 1.000,00)		
610222 - Onderhoud elektrische installatie garages					
13/05/2024	IF	0024/00052	Edifix - Licht oprit aan zijgevel vervnagen	65,31	11,33
			Onderhoud elektrische installatie garages	65,31	11,33
			Elektrische installaties	65,31	11,33
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
26/04/2024	IF	0024/00050	Van den Broeck Services - Controle tapgat dak garage	95,40	5,40
			Onderhoud afvoeren, riolering	95,40	5,40
			Sanitair en verwarming	95,40	5,40
611200 - Renovatiewerken					
08/07/2024	IF	0024/00070	Edifix Construct BV - Asfalteringswerken parking 45/73 (rf+extra opvr.)	18.671,89	3.240,58
22/08/2024	IF	0024/00105	AC Electro - Buiten verlichting garage (28/73 - vs. 50%)	1.646,63	93,21
			Renovatiewerken	20.318,52	3.333,78
			Verbouwingswerken	20.318,52	3.333,78
614001 - Brandverzekering					
08/01/2024	IF	0024/00008	AXA Belgium - Premie 01/02/2024-01/02/2025	696,05	0,00
			Brandverzekering	696,05	0,00
			Brandverzekering	696,05	0,00
759100 - Opname reservefonds					
28/08/2024	MB	0024/00019	Asfaltering garages via RF	-15.816,62	-2.745,03
			Opname reservefonds	-15.816,62	-2.745,03
			Opname reservefonds	-15.816,62	-2.745,03
			GARAGES	5.358,66	605,48
950 UITGESTELDE KOSTEN			(0,00 - 0,00)		
610380 - Calorimeters					
31/12/2024	MB	0024/00060	Verwarming/opname meters 2024	-2.515,35	-436,55
10/02/2025	IF	0024/00139	Techem - Caloribel - Jaarlijkse meteropname	2.515,35	436,55
			Calorimeters	0,00	0,00
			Sanitair en verwarming	0,00	0,00
612200 - Gas					
14/01/2024	IF	0024/00006	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	2.324,00	131,55
14/02/2024	IF	0024/00018	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	2.324,00	131,55
14/03/2024	IF	0024/00028	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	2.324,00	131,55
14/04/2024	IF	0024/00041	ELECTRABEL NV/SA - April 2024	2.324,00	131,55
14/05/2024	IF	0024/00053	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	2.324,00	131,55
16/06/2024	IF	0024/00062	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	2.324,00	131,55
14/07/2024	IF	0024/00074	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	2.324,00	131,55
15/08/2024	IF	0024/00083	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	2.324,00	131,55
15/09/2024	IF	0024/00092	ELECTRABEL NV/SA - September 2024	2.324,00	131,55
14/10/2024	IF	0024/00100	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	2.324,00	131,55
14/11/2024	IF	0024/00109	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	2.324,00	131,55
15/12/2024	IF	0024/00125	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	2.324,00	131,55

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2024	MB 0024/00047	Aandeel 2024 20%	-5.556,26	-314,51
	31/12/2024	MB 0024/00060	Verwarming/opname meters 2024	-22.225,02	-1.258,02
	08/01/2025	IF 0024/00136	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 17/12/2023-05/12/2024	-106,72	-6,04
			Gas	0,00	0,00
			Gas	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal				94.975,52	7.392,31

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	11.645,20	429011	Reserve garages (1.6)	3.575,95
		11.645,20	429020	Werkkapitaal	8.815,04
					12.390,99
490000	Over te dragen kosten	9.562,56			
499001	Wachtrekening verzekering	451,24	440	Leveranciers	24.694,46
499002	Wachtrekening eigenaars	15,02			24.694,46
		10.028,82	496000	Afrondingen	0,40
					0,40
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		21.674,02	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		
552800	Zichtrekening Fortis	11.835,88			37.085,85
552900	Spaarrekening Fortis	3.575,95			
		15.411,83			
Geldbeleggingen en liquide middelen		15.411,83			
Totaal: 37.085,85			Totaal: 37.085,85		

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

Res. Fruithoflaan 33-35

(0837.292.914)

Fruithoflaan 33-35
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/01/2023 - 31/12/2023)

Carpentier Christiane

Res. Fruithoflaan 33-35
Fruithoflaan 33-35
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0837.292.914

Carpentier Christiane

Fruithoflaan 35, bus 16
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2023 (1/01/2023 - 31/12/2023)

Privatief D6

PER 10 000 STEN ALLE APP (283,00/10 000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000	Brandblussers contract	556,33	15,74	2,73
610223	Onderhoud elektrische installatie	915,31	25,90	1,47
610310	Onderhoudscontract CV	4 720,55	133,59	7,56
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	3 990,19	112,92	19,60
610500	Onderhoud gebouw schoonmaak	15 467,43	437,73	75,97
610540	Vuilbakken	1 499,21	42,43	7,36
610560	Producten huisvuilverwerking	1 418,90	40,15	0,12
610600	Onderhoud tuin	4 459,14	126,19	21,90
610901	Diversen	69,98	1,98	0,93
611100	Gevelrenovatie	10 156,18	287,42	16,27
611200	Renovatiewerken	2 422,00	68,54	3,88
612100	Elektriciteit	9 910,36	280,46	38,00
612201	Gas warm water+warmteverlies	5 799,02	164,11	9,29
613000	Beheersvergoeding	7 974,62	225,68	0,00
614001	Brandverzekering	6 777,91	191,81	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	5,77	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	713,64	20,20	1,15
616000	Administratiekosten	312,50	8,84	0,00
616600	Diverse kosten beheer	42,50	1,20	0,00
650000	Bankkosten	432,12	12,23	0,00
751400	Intresten zichtrekening	-2,13	-0,06	0,00
759100	Opname reservefonds	-12 578,18	-355,96	-20,15
		65 261,58	1 846,90	186,09

FRUITHOFLAAN 35 (283,00/4 930,00)

610102	Liftkosten keuring 35	274,79	15,77	2,74
610110	Liftkosten onderhoud 35	927,29	53,23	3,01
610121	Liftkosten buiten onderhoud 35	90,93	5,22	0,30
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	554,99	31,86	5,53
610760	Onderhoud en herstellingen inkom 35	2 037,27	116,95	6,62
614601	Verzekering rechtsbijstand 35	279,10	16,02	0,00
		4 164,37	239,05	18,19

WATER (295,00/9 050,00)

612010	Water	7 440,80	242,55	13,73
		7 440,80	242,55	13,73

Kosten	76 866,75	2 328,50	218,01
--------	-----------	----------	--------

INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)

Postkosten 2023	50,00	50,00	0,00
Nazicht buitenpost 6V	115,54	115,54	6,54
Verwarming/opname meters 2023	1 450,19	1 450,19	82,09
		1 615,73	1 615,73
		88,63	

INDIVIDUELE KOSTEN	1 615,73	1 615,73	88,63
--------------------	----------	----------	-------

Totaal kosten	78 482,48	3 944,23	306,64
---------------	-----------	----------	--------

BETALINGEN (1,00/1,00)

FRUIT33 Afrekening 01/01/2022-31/12/2022	121,80	121,80	0,00
05/01/2023 FRUIT33 Provisie januari 2023	-249,46	-249,46	0,00
06/02/2023 FRUIT33 Provisie februari 2023	-249,46	-249,46	0,00
06/03/2023 FRUIT33 provisie maart 2023	-249,46	-249,46	0,00
17/03/2023 FRUIT33 Afrekening 01/01/2022-31/12/2022	-121,80	-121,80	0,00
24/03/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-45,28	-45,28	0,00
05/04/2023 FRUIT33 Provisie april 2023	-249,46	-249,46	0,00
24/04/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-45,28	-45,28	0,00
05/05/2023 FRUIT33 provisie mei 2023	-249,46	-249,46	0,00
24/05/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-45,28	-45,28	0,00
05/06/2023 FRUIT33 provisie juni 2023	-249,46	-249,46	0,00
05/07/2023 FRUIT33 provisie juli 2023	-249,46	-249,46	0,00
07/08/2023 FRUIT33 provisie augustus 2023	-249,46	-249,46	0,00
05/09/2023 FRUIT33 provisie september 2023	-249,46	-249,46	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	45,28	45,28	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-45,28	-45,28	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie	-45,28	-45,28	0,00
26/09/2023 FRUIT33 extra energie provisie 2023	-45,28	-45,28	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-45,28	-45,28	0,00
05/10/2023 FRUIT33 provisie oktober 2023	-249,46	-249,46	0,00
06/11/2023 FRUIT33 provisie november 2023	-249,46	-249,46	0,00
05/12/2023 FRUIT33 provisie december 2023	-249,46	-249,46	0,00
	-3 265,20	-3 265,20	0,00
BETALINGEN	-3 265,20	-3 265,20	0,00

Totaal privaatief D6

679,03 306,64

Privatief E6
PER 10 000 STEN ALLE APP (113,00/10 000,00)

	Totaal	Uw aandeel	Btw
610000 Brandblussers contract	556,33	6,29	1,09
610223 Onderhoud elektrische installatie	915,31	10,34	0,59
610310 Onderhoudscontract CV	4 720,55	53,34	3,02
610370 Onderhoud afvoeren, riolering	3 990,19	45,09	7,83
610500 Onderhoud gebouw schoonmaak	15 467,43	174,78	30,33
610540 Vuilbakken	1 499,21	16,94	2,94
610560 Producten huisvuilverwerking	1 418,90	16,03	0,05
610600 Onderhoud tuin	4 459,14	50,39	8,75
610901 Diversen	69,98	0,79	0,37
611100 Gevelrenovatie	10 156,18	114,76	6,50
611200 Renovatiewerken	2 422,00	27,37	1,55
612100 Elektriciteit	9 910,36	111,99	15,17
612201 Gas warm water+warmteverlies	5 799,02	65,53	3,71
613000 Beheersvergoeding	7 974,62	90,11	0,00
614001 Brandverzekering	6 777,91	76,59	0,00
614100 Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	2,31	0,00
614800 Verzekering-vrijstelling-vergoeding	713,64	8,06	0,46
616000 Administratiekosten	312,50	3,53	0,00
616600 Diverse kosten beheer	42,50	0,48	0,00
650000 Bankkosten	432,12	4,88	0,00
751400 Intresten zichtrekening	-2,13	-0,02	0,00
759100 Opname reservefonds	-12 578,18	-142,13	-8,05
	65 261,58	737,46	74,30

FRUITHOF LAAN 33 (113,00/5 070,00)

610101 Liftkosten keuring 33	274,79	6,12	1,06
610111 Liftkosten onderhoud 33	927,29	20,67	1,17
610370 Onderhoud afvoeren, riolering	1 203,51	26,82	1,52
610761 Onderhoud en herstellingen inkom nr 33	508,80	11,34	0,64
614600 Verzekering rechtsbijstand 33	279,09	6,22	0,00
	3 193,48	71,18	4,39

Kosten

68 455,06 808,64 78,70

BETALINGEN (1,00/1,00)

FRUIT33 Afrekening 01/01/2022-31/12/2022	463,04	463,04	0,00
--	--------	--------	------

05/01/2023 FRUIT33 Provisie januari 2023	-99,61	-99,61	0,00
06/02/2023 FRUIT33 Provisie februari 2023	-99,61	-99,61	0,00
02/03/2023 FRUIT33 Afrekening 01/01/2022-31/12/2022	-756,55	-756,55	0,00
06/03/2023 FRUIT33 provisie maart 2023	-99,61	-99,61	0,00
17/03/2023 FRUIT33 Afrekening 01/01/2022-31/12/2022	293,51	293,51	0,00
24/03/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-18,08	-18,08	0,00
05/04/2023 FRUIT33 Provisie april 2023	-99,61	-99,61	0,00
24/04/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-18,08	-18,08	0,00
05/05/2023 FRUIT33 provisie mei 2023	-99,61	-99,61	0,00
24/05/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-18,08	-18,08	0,00
05/06/2023 FRUIT33 provisie juni 2023	-99,61	-99,61	0,00
05/07/2023 FRUIT33 provisie juli 2023	-99,61	-99,61	0,00
07/08/2023 FRUIT33 provisie augustus 2023	-99,61	-99,61	0,00
05/09/2023 FRUIT33 provisie september 2023	-99,61	-99,61	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	18,08	18,08	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-18,08	-18,08	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie	-18,08	-18,08	0,00
26/09/2023 FRUIT33 extra energie provisie 2023	-18,08	-18,08	0,00
26/09/2023 FRUIT33 Extra energie provisie 2023	-18,08	-18,08	0,00
05/10/2023 FRUIT33 provisie oktober 2023	-99,61	-99,61	0,00
06/11/2023 FRUIT33 provisie november 2023	-99,61	-99,61	0,00
05/12/2023 FRUIT33 provisie december 2023	-99,61	-99,61	0,00
	-1 303,80	-1 303,80	0,00
BETALINGEN	-1 303,80	-1 303,80	0,00

Totaal privaatief E6		-495,16	78,70
----------------------	--	---------	-------

Privatief G69

GARAGES (23,00/1 000,00)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610370 Onderhoud afvoeren, riolering	778,73	17,91	3,11
610901 Diversen	446,49	10,27	1,78
611200 Renovatiewerken	58 322,05	1 341,41	232,81
613001 Beheer garages	480,00	11,04	0,00
613030 Erelonen deskundigen	924,31	21,26	3,69
614001 Brandverzekering	645,50	14,85	0,00
759100 Opname reservefonds	-58 322,05	-1 341,41	-232,81
	3 275,03	75,33	8,58

Kosten	3 275,03	75,33	8,58
--------	----------	-------	------

BETALINGEN (1,00/1,00)

FRUIT33 Afrekening 01/01/2022-31/12/2022	15,82	15,82	0,00
17/03/2023 FRUIT33 Afrekening 01/01/2022-31/12/2022	-15,82	-15,82	0,00
	0,00	0,00	0,00
BETALINGEN	0,00	0,00	0,00

Totaal privaatief G69		75,33	8,58
-----------------------	--	-------	------

Totaal		259,20	393,92
--------	--	--------	--------

Te betalen

259,20

<u>Situatie op 31/12/2023</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	250,72	250,72	
Aandeel in werkkapitaal	331,47	331,47	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 PER 10 000 STEN ALLE APP				(10 000,00 - 10 000,00)	
610000 - Brandblussers contract					
23/08/2023	IF	0023/00092	Somati Fie - Contract 01/08/2023-31/07/2024	556,33	96,55
			Brandblussers contract	556,33	96,55
			Brandbeveiliging	556,33	96,55
610223 - Onderhoud elektrische installatie					
25/03/2023	IF	0023/00036	AC Electro - Herstelling verlichting gaanderij	915,31	51,81
			Onderhoud elektrische installatie	915,31	51,81
			Elektrische installaties	915,31	51,81
610310 - Onderhoudscontract CV					
28/02/2023	IF	0023/00022	ComTIS Services - Nazicht CV dd. 30/08/2022	365,70	20,70
06/09/2023	IF	0023/00095	Van den Broeck Services - Tweejaarlijks onderhoud cv	359,34	20,34
15/11/2023	IF	0023/00124	ComTIS Services - Groot onderhoud gas	1 230,17	69,63
23/11/2023	IF	0023/00127	ComTIS Services - Winterklaar zetten installatie	261,82	14,82
30/11/2023	IF	0023/00134	ComTIS Services - Vervangen 3-weg mengkraan van de verwarming	1 656,63	93,77
29/01/2024	IF	0023/00154	ComTIS Services - Nazicht verwarming hoogste verdieping	399,57	22,62
31/01/2024	IF	0023/00155	ComTIS Services - Instellen ketel dd. 26/11/2023	447,32	25,32
			Onderhoudscontract CV	4 720,55	267,20
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
31/03/2023	IF	0023/00041	Roefs Ruimingsdienst - Ledigen septische put dd. 28/03/2023	620,03	107,61
15/05/2023	IF	0023/00062	Roefs Ruimingsdienst - Doorsp. riolering+ledigen sterfputjes	690,01	119,75
03/01/2024	IF	0023/00150	Edifix Construct BV - Uitbraak en herstel van betonplaat thv nieuwe riole	2 680,15	465,15
			Onderhoud afvoeren, riolering	3 990,19	692,51
			Sanitair en verwarming	8 710,74	959,71
610500 - Onderhoud gebouw schoonmaak					
03/01/2023	B6	0023/00007	Nieuwjaar	100,00	0,00
03/01/2023	MB	0023/00001	Nieuwjaar	-100,00	0,00
11/01/2023	IF	0023/00006	De Schepper - Onderhoud 02/01/2023-11/01/2023	71,39	12,39
11/01/2023	IF	0023/00024	De Schepper - Onderhoud 2/01/2023-11/01/2023	551,76	95,76
31/01/2023	IF	0023/00012	De Schepper - Onderhoud 16/01/2023-31/01/2023	758,67	131,67
15/02/2023	IF	0023/00018	De Schepper - Onderhoud 01/02/2023-15/02/2023	643,72	111,72
28/02/2023	IF	0023/00021	De Schepper - Onderhoud 20/02/2023-28/02/2023	528,77	91,77
15/03/2023	IF	0023/00030	De Schepper - Onderhoud 01/03/2023-15/03/2023	620,73	107,73
29/03/2023	IF	0023/00037	De Schepper - Onderhoud 20/09/2023-29/03/2023	551,76	95,76
12/04/2023	IF	0023/00045	De Schepper - Onderhoud 3/04/2023-12/04/2023	620,73	107,73
26/04/2023	IF	0023/00048	De Schepper - Onderhoud 17/04/2023-26/04/2023	551,76	95,76
15/05/2023	IF	0023/00057	De Schepper - Onderhoud 02/05/2023-15/05/2023	620,73	107,73
31/05/2023	IF	0023/00064	De Schepper - Onderhoud 16/05/2023-30/05/2023	804,65	139,65
15/06/2023	IF	0023/00073	De Schepper - Onderhoud 05/06/2023-14/06/2023	551,76	95,76
28/06/2023	IF	0023/00074	De Schepper - Onderhoud 19/06/2023-28/06/2023	597,74	103,74
13/07/2023	IF	0023/00079	De Schepper - Onderhoud 03/07/2023-12/07/2023	551,76	95,76
31/07/2023	IF	0023/00086	De Schepper - Onderhoud 17/07/2023-31/07/2023	597,74	103,74
15/08/2023	IF	0023/00090	De Schepper - Onderhoud 01/08/2023-15/08/2023	643,72	111,72
30/08/2023	IF	0023/00094	De Schepper - Onderhoud 16/08/2023-30/08/2023	735,68	127,68
13/09/2023	IF	0023/00102	De Schepper - Onderhoud 4/09/2023-13/09/2023	551,76	95,76
27/09/2023	IF	0023/00104	De Schepper - Onderhoud 18/09/2023-30/09/2023	551,76	95,76
11/10/2023	IF	0023/00113	De Schepper - Onderhoud 2/10/2023-10/10/2023	551,76	95,76
31/10/2023	IF	0023/00116	De Schepper - Onderhoud 16/10/2023-31/10/2023	827,64	143,64
04/12/2023	IF	0023/00135	SyndiClean BV - November 2023	1 490,72	258,72
31/12/2023	IF	0023/00141	SyndiClean BV - December 2023	1 490,72	258,72
			Onderhoud gebouw schoonmaak	15 467,43	2 684,43
610540 - Vuilbakken					
31/01/2023	IF	0023/00011	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	107,09	18,59
15/02/2023	IF	0023/00017	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
28/02/2023	IF	0023/00020	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
15/03/2023	IF	0023/00031	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
29/03/2023	IF	0023/00038	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
12/04/2023	IF	0023/00046	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
26/04/2023	IF	0023/00049	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
15/05/2023	IF	0023/00058	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	107,09	18,59
31/05/2023	IF	0023/00065	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
15/06/2023	IF	0023/00072	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
28/06/2023	IF	0023/00076	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
13/07/2023	IF	0023/00078	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
31/07/2023	IF	0023/00085	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	107,09	18,59

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	15/08/2023	IF 0023/00091	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
	30/08/2023	IF 0023/00093	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
	13/09/2023	IF 0023/00103	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
	27/09/2023	IF 0023/00105	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
	11/10/2023	IF 0023/00114	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	71,39	12,39
	31/10/2023	IF 0023/00117	De Schepper - Vergoeding buitenzetten containers	107,09	18,59
			Vuilbakken	1 499,21	260,19
610560 - Producten huisvuilverwerking					
	24/02/2023	IF 0023/00019	Stad Antwerpen - Afvalstickers 2023	1 368,90	0,00
	28/02/2023	IF 0023/00050	De Schepper - Aankoop PMD zakken	25,00	0,00
	11/07/2023	IF 0023/00080	De Schepper - Aankoop PMD zakken	25,00	4,34
	23/11/2023	IF 0023/00126	Stad Antwerpen - Aankoop afvalstickers 2023 (6rest)	1 368,90	0,00
	29/12/2023	MB 0023/00031	Aandeel 2024	-1 368,90	0,00
			Producten huisvuilverwerking	1 418,90	4,34
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	18 385,54	2 948,96
610600 - Onderhoud tuin					
	12/01/2023	IF 0023/00007	Kim Onghena - Onderhoud siertuin (3/3)	794,97	137,97
	01/06/2023	IF 0023/00066	Kim Onghena - Onderhoud siertuin (1/3)	1 635,92	283,92
	29/06/2023	IF 0023/00075	Kim Onghena - Onderhoud siertuin (2/3)	1 635,92	283,92
	29/12/2023	MB 0023/00031	Aandeel 2024	-879,67	-152,67
	02/02/2024	IF 0023/00152	Kim Onghena - Onderhoud siertuin (1/3)	879,67	152,67
	02/02/2024	IF 0023/00152	Kim Onghena - Meerwerken oktober 2023	193,72	33,62
	02/02/2024	IF 0023/00152	Kim Onghena - Ontmossen verhardingen dd. 16/11/2023	198,61	34,47
			Onderhoud tuin	4 459,14	773,90
			Tuinen, parkings en wegen	4 459,14	773,90
610901 - Diversen					
	27/03/2023	IF 0023/00035	Edifix - Aankoop LED lampen	189,98	32,97
	28/04/2023	MB 0023/00011	Aankoop 3 sleutels (privatief)	-120,00	0,00
			Diversen	69,98	32,97
			Diversen	69,98	32,97
611100 - Gevelrenovatie					
	15/09/2023	IF 0023/00101	Peter De Wilde Aannemingen - Betonherstellingen gevel via rf	10 156,18	574,88
			Gevelrenovatie	10 156,18	574,88
			Renovatie	10 156,18	574,88
611200 - Renovatiewerken					
	28/09/2023	IF 0023/00108	Asbitech - Asbest werkzaamheden	4 584,50	259,50
	28/09/2023	IF 0023/00108	Asbitech - Subsidie awam	-2 162,50	-122,41
			Renovatiewerken	2 422,00	137,09
			Verbouwwerken	2 422,00	137,09
612100 - Elektriciteit					
	15/01/2023	IF 0023/00004	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2023	557,00	96,67
	15/01/2023	IF 0023/00005	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2023	351,00	60,92
	14/02/2023	IF 0023/00014	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2023	557,00	96,67
	14/02/2023	IF 0023/00016	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2023	351,00	60,92
	14/03/2023	IF 0023/00027	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2023	351,00	60,92
	14/03/2023	IF 0023/00028	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2023	557,00	96,67
	16/04/2023	IF 0023/00042	ELECTRABEL NV/SA - April 2023	351,00	60,92
	16/04/2023	IF 0023/00043	ELECTRABEL NV/SA - April 2023	557,00	96,67
	14/05/2023	IF 0023/00054	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2023	557,00	96,67
	14/05/2023	IF 0023/00055	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2023	351,00	60,92
	14/06/2023	IF 0023/00068	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2023	351,00	60,92
	14/06/2023	IF 0023/00069	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2023	557,00	96,67
	16/07/2023	IF 0023/00081	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2023	254,00	44,08
	16/07/2023	IF 0023/00083	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2023	158,00	27,42
	15/08/2023	IF 0023/00087	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2023	254,00	44,08
	15/08/2023	IF 0023/00089	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2023	158,00	27,42
	14/09/2023	IF 0023/00098	ELECTRABEL NV/SA - September 2023	158,00	27,42
	14/09/2023	IF 0023/00099	ELECTRABEL NV/SA - September 2023	254,00	44,08
	14/10/2023	IF 0023/00109	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2023	254,00	14,38
	14/10/2023	IF 0023/00111	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2023	158,00	8,94
	14/11/2023	IF 0023/00121	ELECTRABEL NV/SA - November 2023	254,00	14,38
	14/11/2023	IF 0023/00123	ELECTRABEL NV/SA - November 2023	158,00	8,94
	14/12/2023	IF 0023/00138	ELECTRABEL NV/SA - December 2023	254,00	14,38

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	14/12/2023	IF 0023/00139	ELECTRABEL NV/SA - December 2023	158,00	8,94
	07/01/2024	IF 0023/00145	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 05/12/2022-16/12/2023	-986,68	-55,85
	17/01/2024	IF 0023/00151	ELECTRABEL NV/SA - Periode 05/12/2022-16/12/2023	2 977,04	168,51
			Elektriciteit	9 910,36	1 342,66
			Elektriciteit	9 910,36	1 342,66
612201 - Gas warm water+warmteverlies					
	31/12/2023	MB 0023/00032	Aandeel 2023 20%	5 799,02	328,25
			Gas warm water+warmteverlies	5 799,02	328,25
			Gas	5 799,02	328,25
613000 - Beheersvergoeding					
	30/01/2023	IF 0023/00009	Solvio Beheer - Januari 2023	627,31	0,00
	28/02/2023	IF 0023/00025	Solvio Beheer - Februari 2023	627,31	0,00
	31/03/2023	IF 0023/00040	Solvio Beheer - Maart 2023	672,00	0,00
	01/04/2023	IF 0023/00047	Solvio Beheer - April 2023	672,00	0,00
	01/05/2023	IF 0023/00052	Solvio Beheer - Mei 2023	672,00	0,00
	01/06/2023	IF 0023/00067	Solvio Beheer - Juni 2023	672,00	0,00
	01/07/2023	IF 0023/00077	Solvio Beheer - Juli 2023	672,00	0,00
	02/08/2023	IF 0023/00084	Solvio Beheer - Augustus 2023	672,00	0,00
	01/09/2023	IF 0023/00096	Solvio Beheer - September 2023	672,00	0,00
	01/10/2023	IF 0023/00106	Solvio Beheer - Oktober 2023	672,00	0,00
	01/11/2023	IF 0023/00119	Solvio Beheer - November 2023	672,00	0,00
	01/12/2023	IF 0023/00131	Solvio Beheer - December 2023	672,00	0,00
			Beheersvergoeding	7 974,62	0,00
			Erelonen	7 974,62	0,00
614001 - Brandverzekering					
	01/01/2023	MB 0023/00017	Aandeel 2023	6 777,91	0,00
			Brandverzekering	6 777,91	0,00
			Brandverzekering	6 777,91	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	01/01/2023	MB 0023/00017	Aandeel 2023	204,00	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	204,00	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	28/02/2023	IF 0023/00026	ComTIS Services - 2022-0254 AH Lek thv. schacht C3	720,54	40,79
	13/03/2023	MB 0023/00007	2023-0081 AH - indirect verlies	-6,90	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	713,64	40,79
			Andere	713,64	40,79
616000 - Administratiekosten					
	07/12/2023	IF 0023/00132	Solvio Beheer - Permantentiekosten 2023	100,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00142	Solvio Beheer - Voorbereiding en samenstelling/ update PID	170,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00143	Solvio Beheer - Controle geldigheid AREI	42,50	0,00
	29/12/2023	IF 0023/00147	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	200,00	0,00
	29/12/2023	MB 0023/00029	Individuele rappelkosten	-200,00	0,00
			Administratiekosten	312,50	0,00
			Administratiekosten syndicus	312,50	0,00
616600 - Diverse kosten beheer					
	02/08/2023	IF 0023/00084	Solvio Beheer - Ter plaatse geweest voor lek 18/07/2023	42,50	0,00
			Diverse kosten beheer	42,50	0,00
			Diverse kosten beheer	42,50	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/01/2023	B6 0023/00015	Bankkosten	30,00	0,00
	28/02/2023	IF 0023/00039	Solvio (BVB) - 2022	312,12	0,00
	07/04/2023	B6 0023/00319	Bankkosten	30,00	0,00
	07/07/2023	B6 0023/00563	Bankkosten	30,00	0,00
	06/10/2023	B6 0023/00788	Bankkosten	30,00	0,00
			Bankkosten	432,12	0,00
			Bankkosten	432,12	0,00
751400 - Intresten zichtrekening					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/07/2023	B7 0023/00145	Intresten	-0,48	0,00
	01/10/2023	B7 0023/00214	Intresten	-1,65	0,00
			Intresten zichtrekening	-2,13	0,00
			Bankintresten	-2,13	0,00
759100			- Opname reservefonds		
	12/10/2023	MB 0023/00020	Asbitech via rf	-2 422,00	-137,09
	20/10/2023	MB 0023/00021	Peter De Wilde Aannemingen via rf	-10 156,18	-574,88
			Opname reservefonds	-12 578,18	-711,97
			Opname reservefonds	-12 578,18	-711,97
PER 10 000 STEN ALLE APP				65 261,58	6 575,60

1.2 FRUITHOFLAAN 35 (4 930,00 - 4 930,00)

610102			- Liftkosten keuring 35		
	17/05/2023	IF 0023/00056	Konhef - Wettelijke technische controles 2023	274,79	47,69
			Liftkosten keuring 35	274,79	47,69
610110			- Liftkosten onderhoud 35		
	02/01/2023	IF 0023/00001	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	927,29	52,49
			Liftkosten onderhoud 35	927,29	52,49
610121			- Liftkosten buiten onderhoud 35		
	07/12/2023	IF 0023/00128	Ora liften BV - Vervangen batterij bidirectionele noodcommunicatie	90,93	5,15
			Liftkosten buiten onderhoud 35	90,93	5,15
			Liften	1 293,01	105,33
610370			- Onderhoud afvoeren, riolering		
	26/05/2023	IF 0023/00071	Roefs Ruimingsdienst - Doorspuiten van leidingen	554,99	96,32
			Onderhoud afvoeren, riolering	554,99	96,32
			Sanitair en verwarming	554,99	96,32
610760			- Onderhoud en herstellingen inkom 35		
	27/01/2023	IF 0023/00010	Sleutelcentrale BV - Nieuw automatisch nachtslot inkomdeur	1 887,81	106,86
	11/05/2023	IF 0023/00060	AC Electro - Vaste verlichting 4e V.	149,46	8,46
			Onderhoud en herstellingen inkom 35	2 037,27	115,32
			Onderhoud bouwwerken	2 037,27	115,32
614601			- Verzekering rechtsbijstand 35		
	07/04/2023	IF 0023/00032	DAS Antwerpen - Premie 07/04/2023-07/04/2024	279,10	0,00
			Verzekering rechtsbijstand 35	279,10	0,00
			Rechtsbijstand	279,10	0,00
FRUITHOFLAAN 35				4 164,37	316,96

1.3 FRUITHOFLAAN 33 (5 070,00 - 5 070,00)

610101			- Liftkosten keuring 33		
	17/05/2023	IF 0023/00056	Konhef - Wettelijke technische controles 2023	274,79	47,69
			Liftkosten keuring 33	274,79	47,69
610111			- Liftkosten onderhoud 33		
	02/01/2023	IF 0023/00002	Ora liften BV - Jaarcontract 2023-2024	927,29	52,49
			Liftkosten onderhoud 33	927,29	52,49
			Liften	1 202,08	100,18
610370			- Onderhoud afvoeren, riolering		
	30/11/2023	IF 0023/00133	ComTIS Services - Lekkage in schacht F	1 203,51	68,12
			Onderhoud afvoeren, riolering	1 203,51	68,12
			Sanitair en verwarming	1 203,51	68,12
610761			- Onderhoud en herstellingen inkom nr 33		
	11/12/2023	IF 0023/00129	Edifix Construct BV - Deurdorpel vuilkelder	508,80	28,80
			Onderhoud en herstellingen inkom nr 33	508,80	28,80
			Onderhoud bouwwerken	508,80	28,80
614600			- Verzekering rechtsbijstand 33		

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	07/04/2023	IF 0023/00032	DAS Antwerpen - Premie 07/04/2023-07/04/2024	279,09	0,00
			Verzekering rechtsbijstand 33	279,09	0,00
			Rechtsbijstand	279,09	0,00
FRUITHOFLAAN 33				3 193,48	197,10
1.4 WATER (9 050,00 - 9 050,00)					
612010 - Water					
14/03/2023	IF	0023/00033	Water-Link - Voorschot 15/12/2022-14/03/2023	2 482,00	140,49
19/05/2023	IF	0023/00063	Water-Link - Afrekening 17/05/2022-14/05/2023	1 908,60	108,03
14/09/2023	IF	0023/00097	Water-Link - Voorschot 15/05/2023-14/09/2023	2 599,00	147,11
14/12/2023	IF	0023/00136	Water-Link - Voorschot 15/09/2023-14/12/2023	2 599,00	147,11
31/12/2023	MB	0023/00066	Verbruik water kapper	-366,83	-20,76
31/12/2023	MB	0023/00066	Verbruik water kapper	-1 780,97	-100,81
			Water	7 440,80	421,18
			Water	7 440,80	421,18
WATER				7 440,80	421,18
1.6 GARAGES (1 000,00 - 1 000,00)					
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
15/05/2023	IF	0023/00061	Roefs Ruimingsdienst - Doorsp. riolering+lediging sterfputjes dd. 25/04	437,51	75,93
10/10/2023	IF	0023/00112	Edifix Construct BV - Herstelling lek tgv. slechte aansluiting afvoerpijp	341,22	59,22
			Onderhoud afvoeren, riolering	778,73	135,15
			Sanitair en verwarming	778,73	135,15
610901 - Diversen					
09/10/2023	IF	0023/00107	Edifix - Verkeersspiegel	446,49	77,49
			Diversen	446,49	77,49
			Diversen	446,49	77,49
611200 - Renovatiewerken					
26/10/2023	IF	0023/00115	Edifix Construct BV - Asfalteringswerken parking (rf+extra opvr.)	23 098,18	4 008,78
19/11/2023	IF	0023/00125	Edifix Construct BV - Asfalteringswerken parking (rf+extra opvr.)	23 098,18	4 008,78
03/01/2024	IF	0023/00149	Edifix Construct BV - Asfalteringswerken parking (rf+extra opvr.)	12 125,69	2 104,46
			Renovatiewerken	58 322,05	10 122,01
			Verbouwingswerken	58 322,05	10 122,01
613001 - Beheer garages					
28/02/2023	IF	0023/00023	Solvio (BVB) - 2022	480,00	0,00
			Beheer garages	480,00	0,00
613030 - Erelonen deskundigen					
13/03/2023	IF	0023/00034	Stroohm - Voorstudie plaatsing laadinfrastructuur voor elektrische wage	1 512,50	262,50
31/03/2023	MB	0023/00008	Factuur Stroohm - Aandeel Fruithoflaan 37 (28/72)	-588,19	-102,08
			Erelonen deskundigen	924,31	160,42
			Erelonen	1 404,31	160,42
614001 - Brandverzekering					
06/01/2023	IF	0023/00008	AXA Belgium - Premie 01/02/2023-01/02/2024	645,50	0,00
			Brandverzekering	645,50	0,00
			Brandverzekering	645,50	0,00
759100 - Opname reservefonds					
31/12/2023	MB	0023/00067	Edifix Construct BV - Asfalteringswerken	-58 322,05	-10 122,01
			Opname reservefonds	-58 322,05	-10 122,01
			Opname reservefonds	-58 322,05	-10 122,01
GARAGES				3 275,03	373,06
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
610380 - Calorimeters					
31/12/2023	MB	0023/00068	Verwarming/opname meters 2023	-2 565,05	-445,17
26/01/2024	IF	0023/00153	Techem - Caloribel - Jaarlijkse meteropname	2 565,05	445,17

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Calorimeters	0,00	0,00
				Sanitair en verwarming	0,00	0,00
612200 - Gas						
	15/01/2023	IF	0023/00003	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2023	4 600,00	798,35
	14/02/2023	IF	0023/00015	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2023	4 600,00	798,35
	14/03/2023	IF	0023/00029	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2023	4 600,00	798,35
	16/04/2023	IF	0023/00044	ELECTRABEL NV/SA - April 2023	4 600,00	798,35
	14/05/2023	IF	0023/00053	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2023	4 600,00	798,35
	14/06/2023	IF	0023/00070	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2023	4 600,00	798,35
	16/07/2023	IF	0023/00082	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2023	1 459,00	253,21
	15/08/2023	IF	0023/00088	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2023	1 459,00	253,21
	14/09/2023	IF	0023/00100	ELECTRABEL NV/SA - September 2023	1 459,00	253,21
	14/10/2023	IF	0023/00110	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2023	1 459,00	82,58
	14/11/2023	IF	0023/00122	ELECTRABEL NV/SA - November 2023	1 459,00	82,58
	14/12/2023	IF	0023/00137	ELECTRABEL NV/SA - December 2023	1 459,00	82,58
	31/12/2023	MB	0023/00032	Aandeel 2023 20%	-5 799,02	-328,25
	31/12/2023	MB	0023/00068	Verwarming/opname meters 2023	-23 196,09	-1 312,99
	07/01/2024	IF	0023/00144	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 05/12/2022-16/12/2023	-7 358,89	-416,54
				Gas	0,00	3 739,71
				Gas	0,00	3 739,71
				UITGESTELDE KOSTEN	0,00	3 739,71
				Algemeen totaal	83 335,26	11 623,61

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-146,47	280000	Ontvangen waarborgen	500,00
		-146,47			500,00
490000	Over te dragen kosten	2 248,57	Vaste activa & vorderingen op meer den 1 jaar		500,00
499002	Wachtrekening eigenaars	1 754,32	429010	Reservefonds	3 852,81
		4 002,89	429011	Reserve garages	9 385,63
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		3 856,42	429020	Werkkapitaal	8 815,04
552800	Zichtrekening Fortis	19 069,54			22 053,48
552900	Spaarrekening Fortis	25 364,13	440	Leveranciers	25 735,98
		44 433,67			25 735,98
Geldbeleggingen en liquide middelen		44 433,67	496000	Afrondingen	0,63
					0,63
			Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		47 790,09
Totaal:		48 290,09	Totaal:		48 290,09

REINIGINGSATTEST/VERBRANDINGSATTEST NA ONDERHOUD CENTRAAL STOOKTOESTEL

FIRMA (ook in te vullen indien zelfstandige) Naam: Van den Broeck Technics Straat en Nummer: Herentalsebaan 406 unit B5 Postnr. en Gem.: 2160 Wommelgem Tel: 03 384 10 36 Email: info@vandenbroeck-technics.be BTW-nummer: BE0425776847 Registratienr.:		Volgnummer attest: 4003 Technicus Naam: Haris Sadiki Erkenningsnummer: GV21169 TV32070 Datum van onderhoud: 17/08/2023 Arbeidsduur: van: Totaal: tot:
KLANT Naam: VME Fruithoflaan 33-35 Straat en Nummer: p/a Solvio Syndicus-BeheerFruithoflaan 17 bus 18 Postnr. en Gem.: BE2600 Berchem Tel.: 03 239 04 09 Email: boekhouding@solvio.be		(adres stooktoestel indien verschillend adres van klant) Vme Fruithoflaan 33-35 Fruithoflaan 33-35 BE2600 Berchem Tel.: Email:

KENMERKEN VAN HET STOOKTOESTEL			
☒ Centraal *	☒ type B (open)	☐ type C (gesloten)	(Kruis aan wat van toepassing is)
☒ Gasvormige brandstof	☒ aardgas	☐ LPG	☐ andere, namelijk
☐ Vloeibare brandstof	☒ niet premix (GI)	☐ premix (GI)	☐ gasketel met ventilatorbrander (GII)
☐ Vaste brandstof	☐ houtpellets	☐ houtblokken	Andere, namelijk:

TOESTEL Merk: Viessmann Type: Vitogas 100 Bouwjaar: 2004 Fabricatienummer: 7518469300031108 Vermogen (kW): 144	BRANDER Merk: Type: Bouwjaar: Fabricatienummer: Debiet: 0
--	---

REINIGING EN CONTROLE VAN HET AFVOERKANAAL		☒ Erkend Technicus
☐ Vegen van het ookgasafvoerkanaal en verbindingstukken Druk afvoerkanaal (Pa) -14,00 ☐ Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling	☐ Druk afvoerkanaal OK ☒ Geen ongewenste condensvorming (aangesloten als type B)	☒ Nazicht van de goede werking ☐ Controle van de terugslag door middel van een terugslagmelder ☐ Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook

REINIGING VAN DE WARMTEBRON (erkend technicus)	
Voor stooktoestel met ventilatorbrander vloeibare/gasvormige brandstof * ☐ Reiniging van de filters ☐ Reiniging van de ketel ☒ Reiniging van de brander * schrappen wat niet past Voor stooktoestel vaste brandstof ☒ Reiniging van de inwendige delen warmtebron ☒ Nazicht algemene staat	Voor stooktoestel gasvormige brandstof ☐ Ontstopping ☒ Reiniging van de branderbedden en de warmtewisselaar (GI) of reinigen van ketel (GII) ☒ Reiniging van de ventilator en de brander Voor alle toestellen: ☒ Controle van de rookgaszijdige dichtheid ☒ Controle van de verluchting van het stooklokaal ☒ Controle uitmonding afvoerkanaal ☒ Controle dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel) Andere, namelijk
De eerstvolgende reiniging en controle van het afvoerkanaal moet gebeuren vóór 17/08/2025	
De eerstvolgende reiniging van de warmtebron moet gebeuren vóór 17/08/2025	

Goede staat van werking	Eenheid	Soort Brandstof (*)	Proef I Initiële meting	Proef II eindmeting		OK / Niet OK
				laaglast	hooglast	
Keteltemperatuur	°C	1,2	60,00	60,00		
Sproeier: Merk		1				
Sproeier: Type	ISO	CEN				
Sproeier: Debiet	USGal/h	Kg/h				
Sproeier: Hoek	ISO	CEN				
Pompdruk	Mpa (of bar)	1				
Gasdruk Teller	mbar - hPa	2	22,00	22,00		
Gasdruk Gasblok	mbar - hPa	2	22,00	22,00		
Gasdruk Branderbed	mbar - hPa	2	20,00	20,00		
Rookindex	Bacharach	1				
Zuurstof (O2)	%	1,2	12,40	12,00		
Koolstofdioxide (CO2)	%	1,2	4,90	5,10		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1,2	0,00	0,00		
Rookgastemperatuur (tg)	°C	1,2	71,00	73,00		
Omgevingstemperatuur (ta)	°C	1,2	27,00	29,00		
Nettotemperatuur (tg - ta)	°C	1,2	43,00	44,00		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1,2	96,30	96,40		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1,2	86,90	87,00		

(*) Geeft het type toestel aan waarvoor de parameter berekend of gemeten moet worden
 1 = Vloeibaar
 2 = Gasvormig
 3 = Vast

De afdruk(ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest bevestigd worden.

EINDBEOORDELING: (kruis aan wat van toepassing is)	☒ Het stooktoestel werkt goed ☐ Het stooktoestel werkt niet goed ☐ Het stooktoestel werkt volgens Optimaz	☒ en werkt veilig ☐ en werkt niet veilig	De eerstvolgende verbrandingscontrole moet gebeuren vóór 17/08/2025
--	---	--	---

GEBREKEN EN MAATREGELEN Gebreken die niet door de onderhoudsbeurt kunnen worden weggewerkt: Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken: Andere opmerkingen:
--

(Handtekening uitvoerder)	Voor kennisname: (Handtekening klant)
Attest uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse regering betreffende het onderhoud en nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. De attesten van minstens de laatste 2 onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichthoudende ambtenaren en van de Vlaamse overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieuvergunningen.	

REINIGINGSATTEST/VERBRANDINGSATTEST NA ONDERHOUD CENTRAAL STOOKTOESTEL

FIRMA (ook in te vullen indien zelfstandige)		Volgnummer attest: 4010	
Naam: Van den Broeck Technics		Technicus	
Straat en Nummer: Herentalsebaan 406 unit B5		Naam: Haris Sadiki	
Postnr. en Gem.: 2160 Wommelgem		Erkenningsnummer: GV21169 TV32070	
Tel: 03 384 10 36		Datum van onderhoud: 18/08/2023	
Email: info@vandenbroeck-technics.be		Arbeidsduur: van: Totaal:	
BTW-nummer: BE0425776847		tot:	
Registratienr.:			
KLANT		(adres stooktoestel indien verschillend adres van klant)	
Naam: VME Fruithoflaan 33-35		Vme Fruithoflaan 33-35	
Straat en Nummer: p/a Solvio Syndicus-BeheerFruithoflaan 17 bus 18		Fruithoflaan 33-35	
Postnr. en Gem.: BE2600 Berchem		BE2600 Berchem	
Tel.: 03 239 04 09		Email: boekhouding@solvio.be	

KENMERKEN VAN HET STOOKTOESTEL			
☐ Centraal *	☒ type B (open)	☐ type C (gesloten)	(Kruis aan wat van toepassing is)
	☒ aardgas	☐ LPG	☐ andere, namelijk
☒ Gasvormige brandstof	☐ niet premix (GI)	☒ premix (GI)	☐ gasketel met ventilatorbrander (GII)
☐ Vloeibare brandstof	☐ Vaste brandstof	☐ houtpellets	☐ houtblokken
Andere, namelijk:			

TOESTEL		BRANDER	
Merk: Viessmann	Merk: Viessmann	Type: Vitocrossal 300	Type: Vitocrossal 300
Type: Vitocrossal 300		Bouwjaar: 2004	Bouwjaar: 2004
Fabricatienummer:	Fabricatienummer: 7175475	Debiet: 0	Debiet: 0
Vermogen (kW): 0			

REINIGING EN CONTROLE VAN HET AFVOERKANAAL		☒ Erkend Technicus
☐ Vegen van het oekgasafvoerkanaal en verbindingstukken	☒ Nazicht van de goede werking	
Druk afvoerkanaal (Pa) -6,00	☐ Druk afvoerkanaal OK	☐ Controle van de terugslag door middel van een terugslagmelder
☐ Geen zichtbaar oliespoor bij rookindexbepaling	☐ Geen ongewenste condensvorming (aangesloten als type B)	☒ Zelden hinderlijke en milieuverontreinigende rook

REINIGING VAN DE WARMTEBRON (erkend technicus)	
Voor stooktoestel met ventilatorbrander vloeibare/gasvormige brandstof *	
☐ Reiniging van de filters	☒ Ontstopping
☒ Reiniging van de ketel	☒ Reiniging van de branderbedden en de warmtewisselaar (GI) of reinigen van ketel (GII)
☐ Reiniging van de brander	☐ Reiniging van de ventilator en de brander
* schrappen wat niet past	
Voor stooktoestel vaste brandstof	
☐ Reiniging van de inwendige delen warmtebron	☒ Controle van de rookgaszijdige dichtheid
☒ Nazicht algemene staat	☒ Controle van de verluchting van het stooklokaal
	☒ Controle uitmonding afvoerkanaal
	☒ Controle dichtheid brandstoftoevoerleiding (gasmeter tot stooktoestel)
	Andere, namelijk
De eerstvolgende reiniging en controle van het afvoerkanaal moet gebeuren vóór 18/08/2023	
De eerstvolgende reiniging van de warmtebron moet gebeuren vóór 18/08/2025	

Goede staat van werking	Eenheid	Soort Brandstof (*)	Proef I Initiële meting	Proef II eindmeting		OK / Niet OK
				laaglast	hooglast	
Keteltemperatuur	°C	1,2	60,00	60,00		
Sproeier: Merk		1				
Sproeier: Type	ISO	CEN				
Sproeier: Debiet	USGal/h	kg/h				
Sproeier: Hoek	ISO	CEN				
Pompdruk	Mpa (of bar)	1				
Gasdruk Teller	mbar - hPa	2	22,00	22,00		
Gasdruk Gasblok	mbar - hPa	2	22,00	22,00		
Gasdruk Branderbed	mbar - hPa	2	20,00	20,00		
Rookindex	Bacharach	1				
Zuurstof (O2)	%	1,2	1,90	1,90		
Koolstofdioxide (CO2)	%	1,2	10,90	10,90		
Koolstofmonoxide (CO)	mg/kWh	1,2	0,00	0,00		
Rookgastemperatuur (tg)	°C	1,2	84,00	61,00		
Omgevingstemperatuur (ta)	°C	1,2	28,00	28,00		
Nettotemperatuur (tg - ta)	°C	1,2	56,00	33,00		
Verbrandingsrendement (Hi)	%	1,2	97,60	98,60		
Verbrandingsrendement (Hs)	%	1,2	88,10	89,00		

Rookindex ☐ OK ☐ Niet OK
Koolstofmonoxide (CO) ☒ OK ☐ Niet OK
Verbrandingsrendement (Hi) ☒ OK ☐ Niet OK

(*) Geeft het type toestel aan waarvoor de parameter berekend of gemeten moet worden
1 = Vloeibaar
2 = Gasvormig
3 = Vast

De afdruk(ken) van het elektronische meettoestel moeten aan dit attest bevestigd worden.

EINDBEOORDELING:	☒ Het stooktoestel werkt goed	☒ en werkt veilig	De eerstvolgende verbrandingscontrole moet gebeuren vóór 18/08/2025
	☐ Het stooktoestel werkt niet goed	☐ en werkt niet veilig	
(kruis aan wat van toepassing is)	☐ Het stooktoestel werkt volgens Optimaz		

GEBREKEN EN MAATREGELEN	
Gebreken die niet door de onderhoudsbeurt kunnen worden weggewerkt:	
Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:	
Andere opmerkingen:	

	Voor kennisname:
(Handtekening uitvoerder)	(Handtekening klant)
Attest uitgereikt met toepassing van het besluit van de Vlaamse regering betreffende het onderhoud en nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. De attesten van minstens de laatste 2 onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichthoudende ambtenaren en van de Vlaamse overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieuvvergunningen.	

Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 33, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220111-0002507165-GD-1

Daken

$U = 0,21 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Muren

$U = 2,33 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 5,20 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Beglazing

$U = 5,11 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Vloeren

$U = 1,55 \text{ W/(m}^2\text{K)}$

Doelstelling: $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$



Verwarming



Collectieve centrale installatie met condenserende ketel en niet-condenserende ketel (open)



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting



LED-verlichting



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 11-01-2022

Handtekening:

SARA MAEYNINCKX

XENADVIES

EP11928

Dit certificaat is geldig tot en met 11 januari 2032.

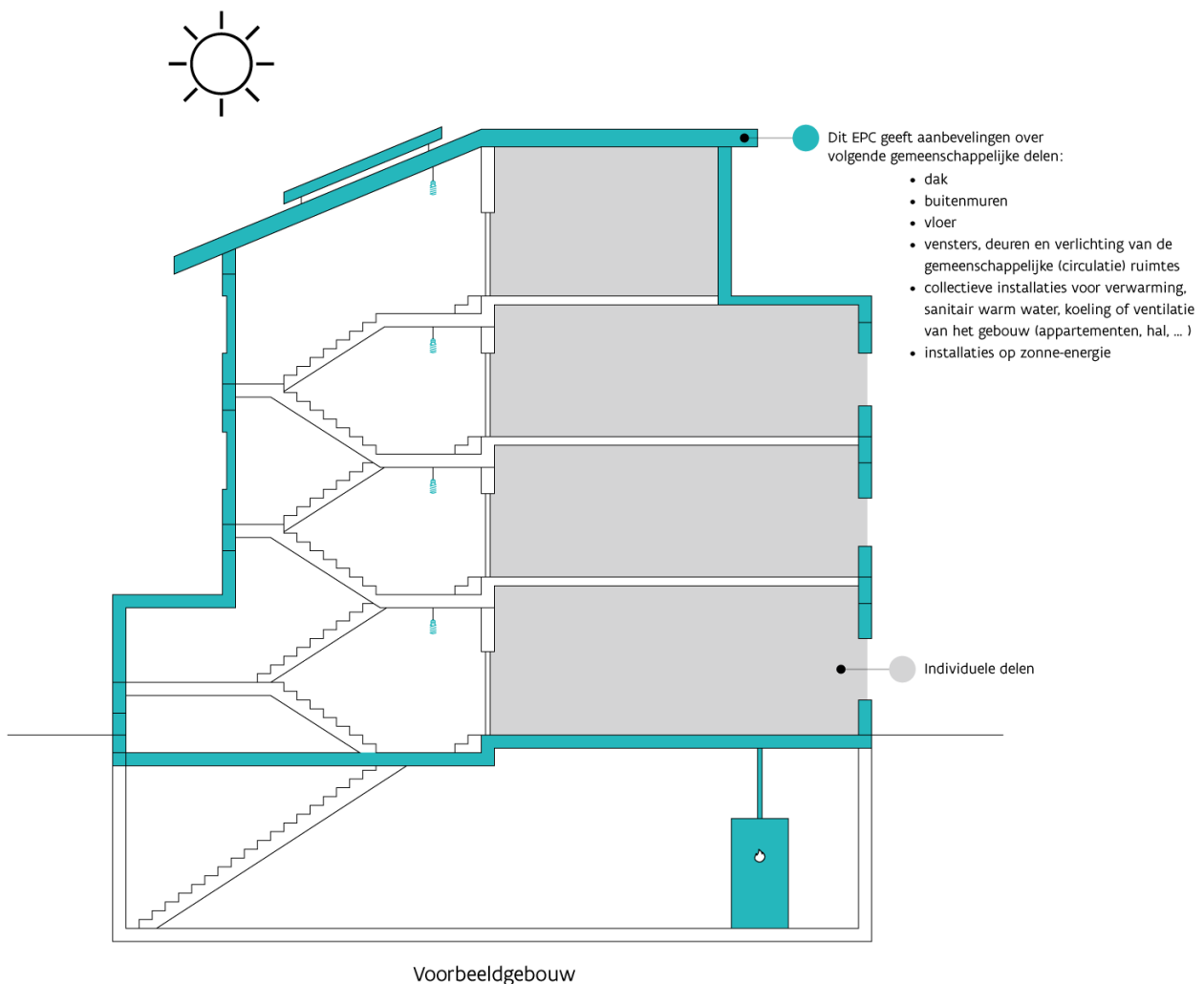
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Vensters 10,7 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur 1199 m ² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 558 m ² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	
	Verwarming Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).	
	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.	

**Dakvensters en koepels**

2 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000) met een verbeterde energieprestatie, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.



Proficiat! 556 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch redelijk in orde ● Energetisch helemaal in orde



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



Aandachtspunten

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



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

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



Ventilatie: Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



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



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

Persoonlijke feedback energiedeskundige

Fruithoflaan 33-35, 2600 Antwerpen (Gebouweenheid id: 16207702)

Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.energiesparen.be.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op www.energiesparen.be/ikbenoveer.

Gegevens energiedeskundige:

SARA MAEYNINCKX
XENADVIES
2990 Wuustwezel
EP11928

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	12
Ruimteverwarming (collectief)	13
Verlichting	14
Installaties voor zonne-energie	15
Overige installaties (collectief)	16
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	17

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16206308 / 16207702
Datum plaatsbezoek	14/12/2021
Referentiejaar bouw	1970
Beschermd volume (m ³)	13.101
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	kelder
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,65

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.

Daken



Proficiat! 556 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

Technische fiche daken

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

	Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m²K/W)	Luchtdlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Plat dak											
●	platte daken	-	556	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,022$ W/(mK); R= 4,50 m²K/W) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	4,50	afwezig	a	0,21
Plafond onder verwarmde ruimte											
	scheilvoer/plafond	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

10,7 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.



Dakvensters en koepels

2 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000) met een verbeterde energieprestatie, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
In voorgevel								
• glas inkomdeur	NO	verticaal	5,4	-	enkel glas	vaste bediening	metaal niet therm	5,83
Privatieve opening (eenheden)	NO	verticaal	477	-		-	-	-
In achtergevel								
Privatieve opening (eenheden)	ZW	verticaal	398	-		-	-	-
In linkergevel								
Privatieve opening (eenheden)	ZO	verticaal	45	-		-	-	-
In rechtergevel								
• glas inkomdeur	NW	verticaal	5,4	-	enkel glas	vaste bediening	metaal niet therm	5,83
Privatieve opening (eenheden)	NW	verticaal	220	-		-	-	-
In plat dak								
• lichtkoepels	-	horizontaal	2	-	HR-glas b	-	kunst>2000	1,82

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000 enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

metaal niet Metalen profiel, niet thermisch kunst>2000 Kunststof profiel, 2 of meer kamers ≥2000
therm onderbroken

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

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

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m²)	U-waarde bekend (W/(m²K))	R-waarde bekend (m²K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdraag	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m²K))
Panelen										
In voorgevel										
Privatieve opening (paneel)	NO	13,1	-	-		-	-	-	-	-
In rechtergevel										
Privatieve opening (paneel)	NW	13,1	-	-		-	-	-	-	-

Muren



Muur

1199 m² van de muren is vermoedelijk niet geïsoleerd. Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref jaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• gevels	NO	360	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Achtergevel										
• gevels	ZW	457	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Rechtergevel										
• gevels	NW	305	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Linkergevel										
• gevels	ZO	76	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	2,33
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
scheimuren AVR	NO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Achtergevel										
scheimuren AVR	ZW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Rechtergevel										
scheimuren AVR	NW	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
scheimuren AVR	ZO	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

558 m² van de vloer is vermoedelijk niet geïsoleerd.

Plaats isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdlaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• vloeroversteken bo ven buitenomgeving	73	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,78
Vloer boven (kruip)kelder											
• vloer gelijkvloers	484	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,36
Vloer boven verwarmde ruimte											
scheilvoer/plafor d	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende
a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1		
	⊗		
Omschrijving	collectieve opwekkers in kelder		
Type verwarming	centraal		
Aandeel in volume (%)	-		
Aantal opwekkers	2		
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)			
	✓	⊗	
Type opwekker	collectief	collectief	
Energiedrager	gas	gas	
Soort opwekker(s)	condenserende ketel	niet-condenserende ketel (open)	
Bron/afgiftemedium	-	-	
Vermogen (kW)	-	-	
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-	
Aantal (woon)eenheden	28	28	
Rendement	109% t.o.v. onderwaarde	-	
Referentiejaar fabricage	2004	2004	
Labels	CE energieklaas A	Energy Star	
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume	
Distributie			
Externe stookplaats	nee		-
Ongeïsoleerde leidingen (m)	-		
Ongeïsoleerde combilus (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m		
Aantal (woon)eenheden op combilus	28		
Afgifte & regeling			
Type afgifte	-		
Regeling	pompregeling		

Verlichting



Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ifv aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
		
Aandeel in oppervlak (%)	%	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	LED-verlichting	
Aan- of afwezigheidsregeling	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	neen		
Energiedrager	gas		
Type toestel	ketel		
Referentiejaar fabricage	2003		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	28		
Volume (l)	281l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	ja		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	28		

Ventilatie



Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Type ventilatie	geen of onvolledig
------------------------	--------------------

Koeling



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

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

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

Let op!

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

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

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

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "**Fruithoflaan 33-35**", gelegen te **Fruithoflaan 33-35, 2600 Berchem** met KBO nummer **837292914**.

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.

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 bevuilden. 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

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. 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.

Variant 1: Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen enkel aangebracht worden in de daartoe bestemde informatieborden en dienen onmiddellijk na de voltooiing van de verhuur of verkoop verwijderd te worden.

Variant 2: 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 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.

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.

3.8 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.

3.9 AFVALBEHEER

Variant 1: Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk in het afvallokaal worden gesorteerd.

Variant 2: 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.

3.10 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens 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.

3.11 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

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 bevoering, 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.

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 privatieve goed waar de oorzaak zich bevindt.

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.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van

1. REGELS M.B.T. DE BIJENROEPING, 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 privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode **16/03-31/03** 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 grootst 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 volstrekte 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 volstrekte 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 10000**

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 € **10000**;
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 volstreekte 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 volstreekte 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

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.

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 ABEX index 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:

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