

Onze Ref.:FRUIT118/2023/01880  
Datum: 14/03/2023  
Dossier:

**Klant: Res. Ambassador**  
Fruithoflaan 118-120  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)  
Kavel(s): B04.01 + P115

Coprimmo  
Fruithoflaan 1A  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)  
België

Betreft: FRUIT118 - Verkoop Thuysbaert

Geachte,

Als antwoord op uw schrijven dd. **07/03/2023** 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: **maandelijke bijdrage appartement € 50,62 + autostaanplaats € 1,81**
- Het bedrag van de provisie: **maandelijke bijdrage appartement € 194,37 + autostaanplaats € 6,94**
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal: **appartement € 520,75**
- Het aandeel in het reservefonds : **appartement € 1.409,90 + autostaanplaats € 15,42**
- In te houden : **Gelieve € 750,00 in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier € 330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE14 0017 8397 4183**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
  - **Achterstallig saldo : € / Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is**
  - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: € nvt
  - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: € nvt

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 kapitaalbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor 14/03/2023 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 14/03/2023 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 14/03/2023 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 14/03/2023 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 14/03/2023 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

- De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar het bedrag van de in art. 3.94§, 1° tem 4° vermelde schulden draagt;
  - De datum vanaf wanneer de nieuwe mede-eigenaar effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen
  - De datum van verlijden van de akte
  - Eventueel andersluidende overeenkomsten tussen partijen inzake de bijdrage in de schuld
- De identificatie van de betrokken 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 € 330,00.
- **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,

Secretariaat .  
Solvio beheer

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Ambassador, Fruithoflaan 118-120, KBO 0850.518.566, gehouden op 01/07/2021 om 18:30 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

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

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars alsook 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: 7.155,00/10.372,00 - 68,98 %

Eigenaars: 81/144 - 56,25 %

### **02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10.372,00)**

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar mevrouw Vets. 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:

#### Afrekening 2019:

Vernieuwen rookmelders: € 2.086,04

Vervangen glas balustrades (stormschade): € 3.010,61

Vergoedingen verzekering: -2.217,77

Betonherstellingen garage, vervangen roosters garagepoorten: € 4.894,36

Vernieuwen liftmachine: € 12.835,40 (opname reservefonds)

Aanpassen kelderlichting: € 4.309,60 (opname reservefonds)

Lening terrasrenovatie € 42.762,92

#### Afrekening 2020:

Plaatsen afsluiting: € 1.473,40

Erelonen deskundige: € 6.957,50 (opname reservefonds)

Uitzonderlijke kosten: € 9.000,06 (dossier Van Doninck)

Vernieuwen snelheidsbegrenzer: € 1.738,86

Verv. tapijttegels: € 1.550,68 (opname reservefonds)

Lening terrasrenovatie: € 42.814,36

#### **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.

#### **03.03. Correctie afrekeningen (ex-)eigenaar CBS Immo & Van Doninck nav omwisseling quotiteiten vorige syndicus (1/2 + 1) (10.372,00)**

De vrederechter besliste dat beslissingen van een AV (goedkeuring afrekeningen 2013 tem 2015) definitief zijn bij gebreke aan bezwaar ingesteld binnen 4 maanden en dat definitieve beslissingen niet zomaar van tafel kunnen worden geveegd door het onderwerp op een nieuwe AV te brengen met doel een andere beslissing te bekomen.

Wij delen de AV het negatieve resultaat van het vonnis mee. Er kon echter toch nog met de tegenpartij worden geregeld tot betaling van 3.500 € voor de periode 2013-2016. Saldo van 9.000,06 € werd opgenomen in de kosten van 2020.

**Geen stemming.**

#### **03.04. Correctie afrekeningen afgesloten boekjaren 2016-2017-2018 tussen foute en juiste eigenaar P018 (1/2 + 1) (10.372,00)**

Door de vorige syndicus Fidimco werd als eigenaar van P018 de heer De Wilde doorgegeven wat niet correct bleek te zijn.

Via het kadaster heeft Solvio de juiste eigenaar achterhaald en correctie toegepast voor de afrekeningen van 2016 tem 2018. Sindsdien verloopt dit correct.

De correctie op deze reeds eerder goedgekeurde afrekeningen wordt voor de goede orde ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

**Stemming: unaniem akkoord**

### **03.05. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10.372,00)**

Aangezien er geen Algemene Vergadering rechtsgeldig heeft kunnen plaats vinden in 2020, wordt afrekening van boekjaar 2019, alsook afrekening van 2020 voorgelegd ter goedkeuring:

Afrekening 2019:

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Afrekening 2020:

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

### **03.06. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10.372,00)**

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

Kosten afgelopen boekjaar: 305.301,51€

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: €12.212,32, dus werkelijk 293.089,19 € (kosten zonder lening €247.596,99)

Huidige provisie ter beschikking: 22.500€ per maand, zijnde 270.000€ per jaar (+ 3.255,05 € per maand voor de renovatielening die volledig afbetaald is in mei 2021; deze voorschotten dienen vanaf juni 2021 dan ook niet meer gestort te worden!)

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

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

**Stemming: unaniem akkoord**

### **03.07. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10.372,00)**

Permanent werkkapitaal van 61.733,24 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

### **03.08. Reservefonds (1/2 + 1) (10.372,00)**

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 281.140,40 € volgens 1.1 appartementen. Werken besproken onder punten 7 en 8 worden hiervan mogelijks gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1/01/2019 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. 5% bedraagt voor uw gebouw +/- 12.500 € per jaar.

**Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 4.166 € per maand en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.1 appartementen.**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

**03.09. Achterstallige betalingen en juridische procedures**

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. aannemer ABBI (zie volgend punt) en ex-syndicus Dibrun (onverschuldigde betalingen te vorderen van meerdere leveranciers:

Er werden in het afgelopen boekjaar gelden ontvangen van Waterlink (€16.252.38).

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 8 EUR per rappel en aangetekende zendingen aan 25 EUR 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 samenstellen en doorgeven door syndicus van dossier aan advocaat tbv 150 EUR, eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...) worden 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.

Voor de goede orde wordt qua tarifiering door de syndicus volgende elementen uit de syndicusovereenkomst in de notulen opgenomen:

Prestaties die niet tot de wettelijke taak van de syndicus behoren worden afgerekend aan 85 EUR/u. Opstellen van een verkoopdossier bedraagt 300 EUR ten laste van de verkoper in zijn eindafrekening. Aangetekende zendingen worden afgerekend aan 25 EUR incl. frankeren. Extra prestaties t.g.v. wijzigingen in de wetgeving worden steeds in regie afgerekend. De opstartkost van een hernieuwde vergadering bedraagt 150 EUR plus de kost per uur in regie. Kosten zoals opname van tellers, bijstand van een architect of advocaat,...zijn nooit in begrepen in het beheerstarief.

De syndicus krijgt unaniem het mandaat van de vergadering om bovenstaande regeling toe te passen, de lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

**03.10. Stand van zaken procedure ABBI vs VME (1/2 + 1) (10.000,00)**

Meester Van Dyck laat volgende stand van zaken dd 14/06/2021:

"U kan de AV meedelen dat de deskundige in zijn kort verslag (zie bijlage) de volledige aansprakelijkheid van ABBI weerhoudt voor de gebrekkige uitvoering van de terraswerken op de 3e en 4 verdieping. De deskundige omschrijft in detail de wijze waarop herstel kan worden uitgevoerd en begroot de herstelkost op 2.236,00 Euro excl. btw, 2.370,16 Euro incl. 6% btw. De werken zouden 2 werkdagen in beslag nemen.

De afrekening tussen partijen doet zich volgens de deskundige voor als volgt: openstaand saldo 6.397,81 Euro – herstelkost 2.370,16 Euro = 4.027,65 Euro incl. 6% btw nog te voldoen door de VME aan ABBI.

ABBI formuleerde een voorstel minnelijke regeling. De VME heeft hierop vertrouwelijk een tegenvoorstel tot minnelijke regeling geformuleerd dat door ABBI niet werd aanvaard. De gerechtelijke procedure kent dan ook zijn voortgang. Partijen hebben conclusies uitgewisseld. De zaak stond aanvankelijk voor pleidooien in juni 2021 maar werd door de rechtbank om organisatorische redenen ambtshalve verdaagd naar 6 december 2021.

De VME vraagt in conclusies aan de rechtbank:

*" De vordering van eiseres ( d.i. ABBI) toelaatbaar doch ongegrond te verklaren en eiseres af te wijzen van haar vordering;*

*Te zeggen voor recht dat de door eiseres uitgevoerde werken op de terrassen van de 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping van het appartementsgebouw van concludante gebrekkig zijn overeenkomstig de vaststelling van de gerechtsdeskundige;*

*Te zeggen voor recht dat eiseres 100% technisch aansprakelijk is voor de door de gerechtsdeskundige vastgestelde gebreken op de terrassen van de 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping van het appartementsgebouw van concludante;*

*Eiseres te veroordelen tot herstel van de schade in hoofde van concludante door herstel in natura te bevelen zoals door de gerechtsdeskundige in zijn deskundig verslag van 29 december 2020 zorgvuldig omschreven;*

Akte te nemen van het feit dat concludante het openstaand saldo aan hoofdsom van facturen van eiseres ten bedrage van € 6.397,81 zal voldoen na herstel in natura door eiseres en goedkeuring van de uitgevoerde herstellingswerken door de gerechtsdeskundige.

Eiseres te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingvergoeding van 1.440 EUR en het ereloon van de door de rechtbank aangestelde gerechtsdeskundige ten bedrage van € 3.229,84 inclusief 21% BTW;

Eiseres eveneens te veroordelen tot de erelonen van de gerechtsdeskundige die zullen worden aangerekend met betrekking tot nazicht van de door eiseres uitgevoerde herstellingswerken."

Graag formele goedkeuring vragen aan AV dat het besluit van de gerechtsdeskundige in zijn definitief verslag kan worden aanvaard en dat herstel in natura wordt geëist van ABBI van de vastgestelde gebreken op de 3e en 4e verdieping op die wijze zoals bepaald door de gerechtsdeskundige waarna het saldo van € 6.397,81 kan worden voldaan door de VME."

**Stemming voor goedkeuring van bovenstaande regeling: unaniem akkoord**

**04. Kwijting aan syndicus, Raad en commissaris (1/2 + 1) (10.372,00)**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

**05. Mandaten en verkiezingen**

**05.01. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10.372,00)**

De VME verkiest als commissaris MASURE JACK - ACCOUNTANTSKANTOOR. Er zijn geen andere kandidaten.

**Stemming: unaniem akkoord**

**05.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10.372,00)**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

**05.03. Verkiezing Raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10.372,00)**

Kandidaten eigenaars:

**05.03.01. De heer Karel De Colvenaer (1/2 + 1) (10.343,00)**

**Resultaat stemming punt 05.03.01: Voor**

Voor: 6.579,00/6.710,00 aandelen - 98,05 %  
Tegen: 131,00/6.710,00 aandelen - 1,95 %  
Namen tegen: Janssens Willy, Vets Ingrid

Onthouding: 265,00/7.155,00 aandelen - 3,70 %  
Namen onthouding: Laureys Sam, Laukens Michel, Godon Maria-Christina, Van der Heyden

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %  
Namen blanco: Charleer Nelly

**05.03.02. Mevrouw Ingrid Vets (1/2 + 1) (10.343,00)**

**Resultaat stemming punt 05.03.02: Tegen**

Voor: 1.560,00/6.558,00 aandelen - 23,79 %  
Tegen: 4.998,00/6.558,00 aandelen - 76,21 %  
Namen tegen: Claessens - Jaspers, De Wilde Sammy, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Delodder Véronique, Van Den Brande CVBA, Vaes Marleen, Procomfort Antwerpen bvba, Wynants Nicole, Nira, Verbist Luc, Corbett - Gerres, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, De Schuiteneer Steven, Meers Gabriel, Maetens - Necken, Castiglioni - Riva Manuela, AGRÍ Franco Belge BV, Van de Voorde Hugo, Delhaye - Hauman, Lannoy Bruno, Janssens Willy, Selleslaghs Ingrid, Wilmsen Maria, Ottelohe Karin, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Sweert Anita, Stevens - Martho, Hénin Pascale, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Graste Willem, Beyst Etienne, Verhulst Nathalie, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, Voet Marc, Nelissen - Franck, De Boe, Speleers Cedric, De Colvenaer Karel, Nal. De Grave -



Sijmus, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Riva Manuela, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Vander Sande - Van Bladel, Spruyt Anna-Maria

Onthouding: 417,00/7.155,00 aandelen - 5,83 %

Namen onthouding: Laureys Sam, Laukens Michel, De Corte Marc, Godon Maria-Christina, Masure Séverine

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %

Namen blanco: Charleer Nelly

#### **05.03.03. De heer Herman Dupont (1/2 + 1) (10.343,00)**

##### **Resultaat stemming punt 05.03.03: Voor**

Voor: 6.715,00/6.846,00 aandelen - 98,09 %

Tegen: 131,00/6.846,00 aandelen - 1,91 %

Namen tegen: Janssens Willy, Vets Ingrid

Onthouding: 129,00/7.155,00 aandelen - 1,80 %

Namen onthouding: Laureys Sam, Godon Maria-Christina

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %

Namen blanco: Charleer Nelly

#### **05.03.04. Mevrouw Ria Van Bladel (1/2 + 1) (10.343,00)**

##### **Resultaat stemming punt 05.03.04: Voor**

Voor: 6.333,00/6.668,00 aandelen - 94,98 %

Tegen: 335,00/6.668,00 aandelen - 5,02 %

Namen tegen: Janssens Willy, Vets Ingrid, Van der Heyden, Hénin Pascale, Vernimmen Erik

Onthouding: 307,00/7.155,00 aandelen - 4,29 %

Namen onthouding: Laureys Sam, Laukens Michel, Godon Maria-Christina, Van Waelvelde Annick

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %

Namen blanco: Charleer Nelly

#### **05.03.05. De heer Michel Schellekens (1/2 + 1) (10.343,00)**

##### **Resultaat stemming punt 05.03.05: Voor**

Voor: 5.216,00/6.053,00 aandelen - 86,17 %

Tegen: 837,00/6.053,00 aandelen - 13,83 %

Namen tegen: Wilde Carolina, Lannoy Bruno, Janssens Willy, Ottelohe Karin, Sweert Anita, Bertels Paul, Hénin Pascale, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, Voet Marc, Speleers Cedric, De Colvenaer Karel

Onthouding: 922,00/7.155,00 aandelen - 12,89 %

Namen onthouding: Van Den Brande CVBA, Laureys Sam, Laukens Michel, Deumens - De Borger, Godon Maria-Christina, Van der Heyden, Graste Willem, De Boe, Nal. De Grave - Sijmus

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %

Namen blanco: Charleer Nelly

#### **05.03.06. Eventuele nieuwe kandidaat 1 (1/2 + 1) (10.343,00)**

Zonder voorwerp.

#### **05.03.07. Eventuele nieuwe kandidaat 2 (1/2 + 1) (10.343,00)**

Zonder voorwerp.

De communicatie dient beter en op voorhand te gebeuren. Zo had de nieuwe regeling voor de bovengrondse parking aangekondigd moeten worden alvorens in te voeren.

## **06. Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Onderhoud brandblussers: Ansul
- Onderhoud branddetectiesysteem: Brabex Security
- Makelaar: AB-Brokers (Solvio verzekeringen)
- Verzekeringen: beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris, burgerlijke aansprakelijkheid VME, blokpolis en huurdersaansprakelijkheid A01.05 (conciërgewoning) AXA, arbeidsongevallen Baloise, rechtsbijstand ARAG
- Water: Waterlink (AWW)
- Waterverbruikopname: Techem-Caloribel
- Camerabewaking en toegangscontrole: Failsafe
- Loodgieterij: Sani-Reno
- Liffonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: conciërge of Euromak
- Tuionderhoud: Tuinconcept
- Klusdienst: Edifix of D-Jobs

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.

### **06.01. Toelichting en evaluatie elektriciteitscontract (1/2 + 1) (10.343,00)**

De syndicus licht toe dat via raamcontract de beste energieprijzen onderhandeld worden in het belang van alle klanten van Solvio. Ook de VME Ambassador geniet van een voordeeltarief.

De syndicus vraagt mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervaldag.

De Raad stelt voor zelf op zoek te gaan naar energieleverancier, omdat men hoopt nog betere tarieven te kunnen verkrijgen dan via het raamcontract van Solvio.

De syndicus stelt voor de prijzen die de Raad bij energieleveranciers verkrijgt te vergelijken met de beste prijs die de syndicus kan voorleggen en de Raad mandaat te geven om beslissing te nemen.

**Stemming: unaniem akkoord**

### **06.02. Verduidelijking bij vertrek van vorige conciërge en evaluatie van nieuwe conciërge (1/2 + 1) (10.372,00)**

Mevrouw Fidalgho Ribeiro heeft eind 2020 aangegeven dat ze een huis had gekocht en zij zich ten laatste begin december daar moest laten domiciliëren. De arbeidsovereenkomst voorziet dat de conciërge dient in te wonen en dat was voor Rosete onbespreekbaar.

De Raad, noch syndicus waren bevoegd om te beslissen de arbeidsovereenkomst om te zetten naar niet-inwonende arbeider en bijgevolg heeft zij beslist haar ontslag te geven en niet te wachten op akkoord van een (Bijzondere) Algemene Vergadering. In onderling overleg is arbeidsovereenkomst begin januari 2021 dan ook beëindigd.

De Raad heeft aan de syndicus gevraagd een nieuwe conciërge aan te werven voor 28 uur ipv 38 uur, omwille van economische redenen. Mevrouw De Jongh is ondertussen deeltijds gestart op 12/04/2021 voor 6 maanden (einde 15/10/2021).

De eigenaars worden gevraagd of men tevreden is over de prestaties van de huidige conciërge en men bijgevolg bereid is na afloop van het contract van bepaalde duur een overeenkomst van onbepaalde duur aan te bieden.

**Stemming voor mandaat aan de Raad: unaniem akkoord**

### **06.03. Principiële stemming mbt keuze voor behoud van een conciërge OF aanstelling externe schoonmaakfirma als alternatief (1/2 + 1) (10.372,00)**

Mocht de huidige conciërge niet voldoen en contract van bepaalde duur niet omgezet worden naar onbepaalde duur, wordt aan de eigenaars gevraagd of men nieuwe vacature voor inwonende conciërge wenst te lanceren via wervingskantoor voor een voltijdse, dan wel deeltijdse betrekking van minstens 28 uur.



Een externe schoonmaakfirma is te overwegen als alternatief.

**Stemming (ja = behoud van inwonende conciërge en nee= externe schoonmaakfirma) met mandaat aan de Raad:**

**Resultaat stemming punt 06.03: Voor**

Voor: 6.567,00/6.672,00 aandelen - 98,43 %  
Tegen: 105,00/6.672,00 aandelen - 1,57 %  
Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, Vanderveken Luc

Onthouding: 303,00/7.155,00 aandelen - 4,23 %  
Namen onthouding: Laureys Sam, Van der Keere Jan, Thuysbaert Carl, Aarts Jozef

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %  
Namen blanco: Charleer Nelly

**07. Toestand en onderhoud van de gemene delen**

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

**07.01. Oxidatie aluminium balustrade en mogelijke veiligheidsrisico's op lange termijn**

Net boven de vloeibare waterdichting geplaatst in 2016 door ABBI begint aluminium van verticale paal te oxideren. Raadslid de heer Dupont wenst dit fenomeen onder de aandacht van de eigenaars te brengen en stelt zich de vraag of aluminium reageert op gebruikte materiaal van ABBI, dan wel slijtage is. De syndicus stelt voor dit verder op te volgen, zodat balustrades voldoende stevig en dus veilig blijven.

Op dit moment is er alleszins geen direct gevaar bekend of gemeld.

**07.02. Duiding bij tuinonderhoud, bespreking opmerkingen en eventuele uitbreiding onderhoudscontract (1/2 + 1) (10.372,00)**

*Mevrouw Wilmsen, eigenaar en bewoner gelijkvloers appartement B05.05 vraagt dat oude struiken en bomen die er al geruime tijd staan, verwijderd worden. Ze heeft de tuinman hier al over aangesproken, maar tot nader order blijft alles liggen. Zo zouden er van 10 struiken zichtbaar vanop haar terras 5 dood zijn... Ook meerdere dode bomen die in herfst en winter zichtbaar zijn en bij storm mogelijk voor schade kunnen zorgen aan gezonde planten en bomen.*

De tuinonderhoudsfirmas dient in het algemeen dode struiken en bomen te verwijderen, grondiger te snoeien en waar nodig, nieuwe aanplantingen voorzien rondom het gebouw.

De syndicus vraagt firma Tuinconcept nogmaals voor grondige opkuis te zorgen en nodig, prijsofferte(s) te bezorgen voor zone(s) waar nieuwe aanplantingen gewenst zijn.

**Daarnaast vraagt de syndicus de Raad mandaat te geven om de inhoud van het oude onderhoudscontract te actualiseren en onderhandelen met de huidige tuinfirma. (Dalibor Ceho heeft de zaak van zijn schoonvader overgenomen en alleen de naam gewijzigd in 'Tuinconcept.')** De kostprijs voor het onderhoud in 2020 bedroeg iets minder dan 11.000 €.

**Stemming voor mandaat aan de Raad om nieuw lastenboek en contract op te maken met Tuinconcept aan max. 12.500 € per jaar:**

**Resultaat stemming punt 07.02: Voor**

Voor: 6.207,00/6.670,00 aandelen - 93,06 %  
Tegen: 463,00/6.670,00 aandelen - 6,94 %  
Namen tegen: Goossenaerts, Troch Jella, De Corte Marc, Vets Ingrid, Van Waelvelde Annick

Onthouding: 305,00/7.155,00 aandelen - 4,26 %  
Namen onthouding: Laureys Sam, Laukens Michel, Michiels Herman, Van der Keere Jan

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %  
Namen blanco: Charleer Nelly

De samenwerking met de huidige tuinman zal op een volgende (B)AV geëvalueerd worden. Tegen dan worden ook vergelijkende offertes bij andere aannemers bevroegd op basis van het nieuwe lastenboek.

### **07.03. Preventief nazicht en vervanging bouten gevelbeplating (2/3) (10.000,00)**

Sinds twee jaar werd loskomende gevelbeplating door doorgeroeste ijzeren bouten thv de twaalfde verdieping op verschillende plaatsen opnieuw degelijk vastgemaakt. De syndicus adviseert daarom om de andere delen inclusief lagere gelegen terrassen te laten nakijken.

Prijs van Roofit in regie 65 €/u per man (werk voor 2), Sani-Reno 55 €/u, D-Jobs wil niet doen want te gevaarlijk werk.

**De syndicus stelt voor volledig nazicht in regie door Sani-Reno te laten uitvoeren en ijzeren bouten waar nodig te vervangen door inox. Financiering via het reservfonds. Stemming:**

#### **Resultaat stemming punt 07.03: Voor**

Voor: 6.363,00/6.363,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.363,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 176,00/6.941,00 aandelen - 2,54 %

Namen onthouding: Laukens Michel, Van Waelvelde Annick

Blanco: 402,00/6.941,00 aandelen - 5,79 %

Namen blanco: Charleer Nelly, Van de Voorde Hugo, Vincké - Van Ham

### **07.04. Eventuele plaatsing tapijten in 2 gangen gelijkvloers (om geluidshinder te beperken voor bewoners) (2/3) (10.000,00)**

Eigenaar de heer Janssens vraagt of het mogelijk is om op het gelijkvloers in de 2 gangen tapijt te leggen, dit om geluidsoverlast voor de bewoners te verminderen.

De syndicus meldt na overleg met de Raad dat op basis van slechte ervaringen in het verleden men absoluut geen voorstander is van tapijten op het gelijkvloers door de vele passage van bewoners en bevuiling. Op de hoger gelegen verdiepingen in de gangen zijn diverse (stoffen) tapijttegels bevuild door waterlekken, verhuisbewegingen of privaatieve renovatiewerken. Stenen tegels zijn daarom te verkiezen op het gelijkvloers (meest onderhoudsvriendelijk).

Een mogelijk alternatief om tegemoet te komen aan de eigenaars/bewoners op het gelijkvloers en mogelijk op termijn ook op andere verdiepingen zijn rubberen tapijttegels (zie ook punt 8.04).

**De syndicus vraagt de eigenaars principieel te stemmen over plaatsing van (rubberen) tapijttegels op het gelijkvloers, zodat mits voldoende interesse op een volgende AV offertes voorgelegd kunnen worden. Stemming:**

#### **Resultaat stemming punt 07.04: Tegen**

Voor: 998,00/6.673,00 aandelen - 14,96 %

Tegen: 5.675,00/6.673,00 aandelen - 85,04 %

Namen tegen: Claessens - Jaspers, De Wilde Sammy, Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Delodder Véronique, Goossenaerts, Troch Jella, Van Den Brande CVBA, Laureys Sam, Vaes Marleen, Luypaert - Wouters, Bernardo Miranda Kim, De Beukelaer Claudine, De Corte Marc, Wynants Nicole, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Corbett - Gerres, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Meers Gabriel, Maetens - Necken, Castiglioni - Riva Manuela, Godon Maria-Christina, AGRÍ Franco Belge BV, Masure Séverine, Van de Voorde Hugo, Delhaye - Hauman, Michiels Herman, Lannoy Bruno, Selleslaghs Ingrid, Vets Ingrid, Ottelohe Karin, Van Waelvelde Annick, Van der Keere Jan, Robbrecht Godelieve, Buermans Priscilla, Bertels Paul, Van der Heyden, Vincké - Van Ham, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Graste Willem, Beyst Etienne, Schellekens Michel, Verhulst Nathalie, Van Den Wyngaert Janine, Voet Marc, Nelissen - Franck, De Boe, Speleers Cedric, De Colvenaer Karel, Nal. De Grave - Sijmus, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Vanderveken Luc, Riva Manuela, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Vander Sande - Van Bladel, Spruyt Anna-Maria

Onthouding: 92,00/6.941,00 aandelen - 1,33 %

Namen onthouding: Laukens Michel

Blanco: 176,00/6.941,00 aandelen - 2,54 %

Namen blanco: Charleer Nelly

### **07.05. Voorstel tot plaatsen van zetel of bank in de hal (2/3) (10.000,00)**

Mevrouw Corbett stelt voor een zetel of bank in de inkomhal te plaatsen, zodat minder mobiele mensen zich even kunnen neerzetten op een comfortabele manier.

**De syndicus stelt voor mandaat te geven tot 1.000 € aan de Raad om zitbank te laten leveren en plaatsen. Stemming:**

#### **Resultaat stemming punt 07.05: Tegen**

Voor: 1.879,00/6.233,00 aandelen - 30,15 %

Tegen: 4.354,00/6.233,00 aandelen - 69,85 %

Namen tegen: Claessens - Jaspers, De Wilde Sammy, Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Goossenaerts, Troch Jella, Van Den Brande CVBA, Laureys Sam, De Beukelaer Claudine, De Corte Marc, Wynants Nicole, Nira, Van Steen, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, De Schuiteneer Steven, Maetens - Necken, Castiglioni - Riva Manuela, Godon Maria-Christina, Delhaye - Hauman, Michiels Herman, Lannoy Bruno, Selleslaghs Ingrid, Vets Ingrid, Ottelohé Karin, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Van der Heyden, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Graste Willem, Schellekens Michel, Verhulst Nathalie, Van Den Wyngaert Janine, Voet Marc, Nelissen - Franck, De Boe, Speleers Cedric, De Colvenaer Karel, Nal. De Grave - Sijmus, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Vanderveken Luc, Riva Manuela, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Spruyt Anna-Maria

Onthouding: 532,00/6.941,00 aandelen - 7,66 %

Namen onthouding: Laukens Michel, Procomfort Antwerpen bvba, Bongers - Servaes, Masure Séverine, Bertels Paul, Stevens - Martho

Blanco: 176,00/6.941,00 aandelen - 2,54 %

Namen blanco: Charleer Nelly

### **07.06. Geluidsoverlast bij gebruik van ramen met versleten wielletjes**

Solvio kreeg de afgelopen 2 jaar nog enkele meldingen van geluidsoverlast in aanpalende appartementen wanneer de schuiframen geopend worden.

In mei 2019 verstuurd wij volgende communicatie naar alle eigenaars via onze website:

*“Bij verscheidene van de appartementen/studio's in het gebouw is er een probleem met de schuiframen: ze rollen moeilijk en/of ze hobbelen.*

*Het eerste geval is omdat de wielletjes versleten zijn, en het andere geval is omdat de rail oneffenheden vertoont, dikwijls ten gevolge van er langdurig met defecte wielletjes over te rijden.*

*De wielletjes zijn te vervangen, de rail is bij te werken of kan voorzien worden van een profiel dat over de originele rail klikt.*

*In normale omstandigheden is dit een vrij eenvoudige klus, wel met 2 personen uit te voeren.*

*Echter, het is geweten dat er soms meer aan de hand is. Een voorbeeld is dat het plafond iets verzakt is waardoor het raam nauwelijks opgelicht kan worden en/of makend dat het raam daardoor stroef schuift, zelfs als de wielletjes vervangen zijn, en/of doordat door het plaatsen van de railstrip waardoor het raam iets hoger komt te staan, en in deze gevallen zal er extra werk zijn om hier de nodige aanpassingen te doen.*

*Er moet rekening gehouden worden met het feit dat de ramen al een hoge leeftijd hebben en gebreken kunnen vertonen die kunnen resulteren in schade gedurende het manipuleren.*

*Wij kunnen geen verantwoordelijkheid dragen voor schade die het gevolg is van structurele zwakheden in de raamvleugels, met misschien als gevolg glasbreuk.*

Tarieven:

- Vervangen wielletjes in ALU/RVS, per vleugel (=half schuifraam): 2 wielletjes + werkuren = 175€ excl. BTW (6%)

- Optioneel: plaatsen railprofiel in RVS, per vleugel (= half schuifraam): U-profiel + werkuren = 150€ excl. BTW (6%)

- Inbegrepen: verplaatsing, reinigen railgedeelte egaliseren rail indien schade niet al te groot is om hobbelen te beperken, afregelen wielletjes om evenwijdige sluiting van de vleugels te bekomen, borstels met teflonspray voor een nog beter schuiven van de vleugels

- Niet inbegrepen (of extra): herstellen slot/sluiting, zaken welke niet standaard zijn, zoals problemen ten gevolge van gezakt plafond

Met vriendelijke groeten,

D-Jobs  
Danny Bosschaerts"

De syndicus verzoekt elke eigenaar de goede werking met aanvaardbaar geluidsniveau van schuiframen te (laten) controleren en indien nodig, de ramen te laten nakijken en herstellen, zodat de burens geen geluidshinder (meer) ondervinden.

Aannemer D-Jobs kan vrijblijvend gecontacteerd worden via 0495/23.21.53 of [d-jobs@outlook.com](mailto:d-jobs@outlook.com).

Eigenaar mevrouw Van Der Heyden liet half 2020 weten dat de bewoners als tussenoplossing 1 tot 2 x per jaar siliconenspray kunnen spuiten op de rails, dit vergemakkelijkt het openen en sluiten van de ramen.

#### **07.07. Kostenverdeling onderhoud en herstelling garagepoorten Nirvana & Ambassador**

In het verleden werden de kosten van de poorten gedeeld tussen Res. Nirvana en Res. Ambassador. Wegens omstandigheden werden door de vorige syndici bij Ambassador deze kosten sinds 2011 niet meer gedeeld of verrekend. Er zijn in totaal 3 poorten in beide VME's waar de kosten van 1/2e gedeeld zouden moeten worden. Onderhoud en herstellingen aan 2 poorten in Ambassador en 1 poort in Nirvana zouden jaarlijks opgelijst worden en afgerekend tussen beide VME's. Voorstel vanwege Res. Ambassador was om dit opnieuw in te voeren en dat werd aanvaard door de eigenaars van Nirvana in februari 2020.

**De syndicus past de gewenste verdeling bijgevolg toe vanaf boekjaar 2020 en volgende.**

#### **07.08. Toestand waterinfiltratie en betonaantasting ondergronds garagecomplex**

##### **07.08.01. Bespreking deskundigenonderzoek Bureau Bouwtechniek moo renovatie bovengrondse parking/dak ondergrondse garagecomplex en betonrot (1/2 + 1) (10.372,00)**

De syndicus verwijst naar de notulen van AV 2019 waar Bureau Bouwtechniek werd aangesteld voor uitvoering van fase 1, nl. vooronderzoek, nazicht stabiliteit en haalbaarheidsstudie à 9.750 € ex BTW. Later volgt dan fase 2, opmaak meetstaat, aanbesteding, vergelijking offertes met voorstelling aan eigenaars, werfbegeleiding en oplevering met veiligheidscoördinatie à 37.100 € ex BTW.

Bureau Bouwtechniek liet eind februari 2021 een eerste tussentijds verslag dat ter inzage voor de eigenaars sindsdien op het webportaal staat samen met een uitgebreide technische versie:

*"Het is jullie inmiddels niet onbekend dat de betonnen draagstructuur van de ondergrondse parkeergarage - in het bijzonder de dakstructuur - schade vertoont. Niet alleen doen er zich op meerdere plaatsen waterinfiltraties voor - dit is de reden waarom er gedurende de jaren heen her en der gootjes werden geplaatst - er doet zich ook schade voor aan de betonstructuur zelf. De betonnen dakstructuur is op meerdere plaatsen gescheurd, er kan corrosie (roest) worden waargenomen, schollen beton hangen los, ...*

*Het gespecialiseerd betononderzoek dat werd uitgevoerd, had tot doel meer zicht te krijgen op de oorzaak van de schade. Zonder de oorzaak van de schade te kennen, is het niet zinvol te starten met de renovatie.*

*Het betononderzoek heeft uitgewezen dat er, destijds, bij de fabricatie van de betonnen dakelementen chloriden werden ingemengd. Bij de productie van de betonnen elementen werd namelijk zout in het beton gemengd om het beton sneller te laten binden (lees: sneller laten verharden). In de jaren '60 - '70 was dit een zeer gangbare praktijk. Vandaag de dag is dit verboden. Men heeft immers gaandeweg ontdekt dat deze chloriden tot ernstige schade aan het beton kunnen leiden. Het zorgt immers voor corrosie (roest) van het wapeningsstaal in deze betonnen elementen. Deze corrosie tast het wapeningsstaal aan waardoor de draagkracht van het beton wordt aangetast.*

*Vocht versnelt de aantasting door chloriden en dus een belangrijke katalysator. De aanwezigheid van vocht versnelt immers het corrosieproces ten gevolge van chloriden. Het is jullie inmiddels wel duidelijk dat het dak van de ondergrondse parkeergarage niet meer waterdicht is. De talrijke waterinfiltraties versnellen dus de aantasting door chloriden. Komt daar nog bij dat in wintermaanden, wanneer er gestrooid wordt met dooizouten op de dagparkings, er, samen met het hemelwater, bijkomend chloriden tot in de betonelementen kunnen infiltreren.*

*Eerst en vooral dient er een halt te worden toegeroepen aan de waterinfiltraties. Om de waterinfiltraties te kunnen stoppen, dient de afdichting duurzaam te worden vernieuwd.*

*In tweede instantie dienen de aangetaste betondelen gerenoveerd te worden. Dit herstel is een complex gegeven aangezien de chloriden die zijn ingemengd/ingedrongen niet kunnen worden verwijderd. Er bestaan een aantal herstellmethoden, elk met hun voor- en nadelen, elk met hun kostprijs én elk met hun technische haalbaarheid.*

Aangezien het om een omvangrijke renovatie gaat - het is een grote ondergrondse parking - en er zo veel als moge-lijk dient vermeden te worden dat bepaalde (belangrijke) beslissingen/keuzes pas tijdens de uitvoering van het herstel moeten worden gemaakt, achten wij het noodzakelijk om, alvorens de haalbaarheidsstudie af te ronden, aanvullend betononderzoek uit te voeren. Dit aanvullend onderzoek moet toelaten om de juiste herstelmethode te bepalen opdat de aannemers in een aanbestedingsfase gericht kunnen worden aangeschreven.

Tot slot willen we jullie erop wijzen dat de toestand ernstig is. De renovatie moet prioriteit kennen op de agenda van de VME. Het schadeproces kan pas worden gestopt na een grondige renovatie van zowel de afdichting op de ondergrondse parkeergarage als van de betonnen structuur. Niettegenstaande er nu geen zichtbare tekenen zijn die daarop wijzen - er zijn geen zichtbare ernstige vervormingen - is op termijn de stabiliteit van (delen van) de betonstructuur niet langer gegarandeerd.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

ir. arch. Yoshi Craeye,  
voor BUREAU BOUWTECHNIEK"

**De vergadering bevestigt unaniem de eerdere beslissing voor aanstelling van Bureau Bouwtechniek (AV 2019) voor fase 1 zoals hierboven beschreven. De uitbreiding van de opdracht wordt besproken onder het volgende punt.**

**07.08.02. Aanvullend betononderzoek door studiebureau Bureau-Bouwtechniek mbt renovatie bovengrondse parking/dak ondergrondse garage à 11.400 € ex BTW, financiering via het reservefonds (2/3) (10.372,00)**

**De offerte van Bureau Bouwtechniek voor het aanvullende betononderzoek bedraagt 11.440 € ex BTW en wordt voorgelegd ter stemming, financiering via het reservefonds:**

**Resultaat stemming punt 07.08.02: Voor**

Voor: 4.916,00/5.807,00 aandelen - 84,66 %

Tegen: 891,00/5.807,00 aandelen - 15,34 %

Namen tegen: Van Den Brande CVBA, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Lannoy Bruno, Gaste Willem, Voet Marc, De Boe, Nal. De Grave - Sijmus

Onthouding: 1.168,00/7.155,00 aandelen - 16,32 %

Namen onthouding: Claessens - Jespers, Troch Jella, Laureys Sam, Wynants Nicole, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Sweert Anita, Verhulst Nathalie, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Spruyt Anna-Maria

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %

Namen blanco: Charleer Nelly

**07.08.03. Claim huurdering eigenaar garagebox P099 (1/2 + 1) (10.372,00)**

Eigenaar mevrouw Vanacker meldde half mei dat haar garagebox door hevige waterinfiltratie bij regenval onverhuurbaar was geworden. Sani-Reno heeft plaatselijke herstelling van gebrekkige waterdichting thv uitzetvoeg onder plantenbak boven deze garagebox afgerond op 10/06/2021. Er loopt nog een minimum aan water in de garagebox dat opgevangen wordt in nieuwe goot die nog afgewerkt moet worden. De betonaantasting is reeds aanzienlijk. Om waterinfiltratie volledig te verhelpen zou ook waterdichting onder asfalt nagekeken moeten worden. Dat laatste kan samen met herstelling van betonrot meegenomen worden in het onderzoek door Bureau Bouwtechniek, aangezien het acute probleem op dit moment verholpen zou moeten zijn.

Eigenaar vraagt 110 € huur per maand. Garagebox staat sinds mei leeg, dus vraagt mevrouw Vanacker huurdering van 220 € aan de VME.

**Er is geen meerderheid om deze huurdering toe te kennen.**

In BOX088 is er ook een klein jaar jaar waterinfiltratie bij regenweer en betonaantasting. Dit kan spijtig genoeg niet opgevangen worden met goten. De syndicus geeft door aan Bureau Bouwtechniek, zodat globale aanpak verder voorbereid kan worden.

**07.09. Sluikstorten in garagecomplex sinds nieuwe huisvuilregeling en alternatieven/maatregelen**

Sinds het afschaffen van de vuilschuiven en het plaatsen van containers in het garagecomplex wordt door bewoners of externe garagegebruikers vaak ongesorteerd vuil of grof afval (dat op het containerpark thuishoort) achtergelaten. De conciërge heeft hierdoor veel meer werk met het (huis)vuil.



Vuilschuiven die zich niet in de privatieve delen bevinden, mogen in principe wettelijk gezien gebruikt worden voor zover de schuiven en schachten voldoen aan de wettelijke normen. Hierna worden de kosten geraamd om deze weer in gebruik te kunnen nemen. Zie punt 7.09.01.

Indien er geen meerderheid gevonden wordt om de vuilschuiven weer in gebruik te nemen, dienen maatregelen genomen om misbruik tegen te gaan. Zie punt 7.09.02.

**07.09.01. Eventuele heringebruikname vuilschuiven en noodzakelijke, wettelijke aanpassingen (2/3) (10.000,00)**

**07.09.01.01. Vernieuwing alle bestaande vuilschuiven en bijhorende aanpassingswerken (2/3) (10.000,00)**

Er werd onderzoek gedaan (met camera) om de gebreken aan wanden van schachten e.a. in kaart te brengen. Het is wenselijk de vuilschuiven zelf te vernieuwen en daarnaast de schachtwanden te laten herstellen waar nodig. De syndicus legt offertes voor (prijzen van 2020 mogelijks nog te indexeren):

- **D-Jobs:** levering 26 nieuwe vuilschuiven 9.724 € ex BTW  
plaatsing 26 vuilschuiven 1.200 € ex BTW  
**totaal 10.924 € ex BTW of 11.579,44 € incl. BTW**

**Herstellen/vervangen van beschadigde wanden op nr 120 is noodzakelijk en kost 2.400,90 € incl. BTW.**

- **NM Projects: 15.613 € ex BTW of 16.549,78 € incl. BTW**

**Geen prijs voor herstellen/vervangen van beschadigde wanden op nr 120**

Raadslid de heer Dupont heeft interessante prijs gevonden om vuilschuiven aan te kopen via buitenlandse groothandel:

- **QDCHUTE 3.484 \$ exclusief BTW of max. 6.000 € incl. 21 % BTW en excl. transport en expeditiekost**

De syndicus adviseert dit via Belgische aannemer(s) te laten verlopen.

**Stemming voor mandaat aan de Raad tot 17.000 € om werken uit te besteden, financiering via het reservefonds:**

**Resultaat stemming punt 07.09.01.01: Voor**

Voor: 4.579,00/6.350,00 aandelen - 72,11 %

Tegen: 1.771,00/6.350,00 aandelen - 27,89 %

Namen tegen: Claessens - Jaspers, Schoonderbeek - Tibbe, Laureys Sam, Vaes Marleen, De Beukelaer Claudine, Bongers - Servaes, De Schuiteneer Steven, Castiglioni - Riva Manuela, Godon Maria-Christina, AGR1 Franco Belge BV, Masure Séverine, Michiels Herman, Selleslaghs Ingrid, Vets Ingrid, Van Waelvelde Annick, Bertels Paul, Thuysbaert Carl, Van der Heyden, Schellekens Michel, Van Den Wyngaert Janine, Aarts Jozef, Speleers Cedric, Vanderveken Luc, Riva Manuela

Onthouding: 352,00/6.941,00 aandelen - 5,07 %

Namen onthouding: Laukens Michel, Luypaert - Wouters, Van der Keere Jan, Buermans Priscilla, Vincké - Van Ham

Blanco: 239,00/6.941,00 aandelen - 3,44 %

Namen blanco: Peeters Carolus, Charleer Nelly

**07.09.01.02. Plaatsing sensoren verlichting technische ruimte met vuilschuif of nieuwe LED armaturen met ingebouwde sensor (2/3) (10.000,00)**

De verlichting in de technische ruimte met vuilschuiven op elke verdieping werd nog niet aangepast naar LED en wordt bediend met schakelaar met het gevaar dat deze onnodig blijft branden.

Voorstel om deze te vernieuwen naar LED armatuur met ingebouwde bewegingssensor wordt voorgelegd ter stemming, op voorwaarde dat 7.09.01.01 weerhouden wordt.

Gebaseerd op de prijs om armaturen (14) per trapzaal te vernieuwen eind 2018 of begin 2019, raamt Solvio de kostprijs om 26 (13 per huisnummer) armaturen en blindplaten te leveren en plaatsen op max. 4.000 € incl. BTW.

**Stemming voor mandaat aan de Raad tot 4.000 € om werken uit te besteden, financiering via het reservefonds:**

**Resultaat stemming punt 07.09.01.02: Voor**



Voor: 4.508,00/5.893,00 aandelen - 76,50 %

Tegen: 1.385,00/5.893,00 aandelen - 23,50 %

Namen tegen: Claessens - Jaspers, Schoonderbeek - Tibbe, Laureys Sam, Vaes Marleen, De Beukelaer Claudine, De Corte Marc, Vangheel Sofie, Godon Maria-Christina, Masure Séverine, Michiels Herman, Vets Ingrid, Van Waelvelde Annick, Thuysbaert Carl, Van der Heyden, Schellekens Michel, Van Den Wyngaert Janine, Nelissen - Franck, Speleers Cedric

Onthouding: 809,00/6.941,00 aandelen - 11,66 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Troch Jella, Laukens Michel, Luypaert - Wouters, De Schuiteneer Steven, Van der Keere Jan, Sweert Anita, Buermans Priscilla, Bertels Paul, Vincké - Van Ham, De Colvenaer Karel

Blanco: 239,00/6.941,00 aandelen - 3,44 %

Namen blanco: Peeters Carolus, Charleer Nelly

**07.09.02. Alternatief indien punt 07.09.01 niet goedgekeurd wordt: plaatsing 2 camera's afvallokaal en vuilschuiven in kelderdeuren (2/3) (10.000,00)**

Indien de vuilschuiven niet opnieuw in gebruik genomen worden of beter de investeringen besproken onder 07.09.01 niet weerhouden zijn, dienen maatregelen genomen om sluikstorten tegen te gaan. De syndicus legt offertes voor om camera's te plaatsen en vuilschuiven in de kelderdeuren te voorzien:

- D-Jobs per kelderdeur of -luik 392,20 € incl. BTW \* 2
- Failsafe camera's 2.028,07 € incl. BTW

**Stemming voor uitvoering van voormelde werken à 2.812,47 €, financiering via het reservefonds:**

**Resultaat stemming punt 07.09.02: Voor**

Voor: 4.332,00/4.899,00 aandelen - 88,43 %

Tegen: 567,00/4.899,00 aandelen - 11,57 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, Laureys Sam, Vangheel Sofie, Masure Séverine, Vets Ingrid, Van Waelvelde Annick, Nelissen - Franck, Speleers Cedric

Onthouding: 591,00/6.941,00 aandelen - 8,51 %

Namen onthouding: Laukens Michel, Janssens Willy, Selleslaghs Ingrid, Van der Keere Jan, Sweert Anita, Bertels Paul, Vincké - Van Ham, De Colvenaer Karel

Blanco: 1.451,00/6.941,00 aandelen - 20,90 %

Namen blanco: De Wilde Sammy, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Goossenaerts, Troch Jella, Nira, Verbist Luc, Charleer Nelly, Maetens - Necken, Delhaye - Hauman, Van der Heyden, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker

**07.10. Bestrijding ongedierte (zilvervisjes) derde verdieping A-kant (nr 118) en alle andere verdiepingen (1/2 + 1) (10.000,00)**

Eigenaar A03.03 de heer Azoulay Oren vraagt om oorzaak van zilvervisjes die hij regelmatig ziet op de 3e verdieping op nr 118 op te sporen en op te lossen. De Raad liet aan de syndicus weten dat de zilvervisjes er al jaren zijn op meerdere, zoniet alle verdiepingen en dit geen nieuw fenomeen is.

Indien geen oorzaak gevonden zou worden aan of in de gemeenschappelijke delen, dient elke bewoner de zilvervisjes lokaal in het appartement te bestrijden. Op volgende website vindt u de nodige tips:

<https://pestfree.nl/15-tips-om-zilvervisjes-te-bestrijden>

**Het is alleszins zeer moeilijk of onmogelijk om plaatselijk (bv. enkel op één verdieping) te bestrijden. De syndicus vraagt de vergadering daarom te stemmen over globale aanpak via professionele bestrijdingsfirma.**

**Stemming voor mandaat aan de Raad om globale bestrijding voor de gemene delen te activeren:**

**Resultaat stemming punt 07.10: Tegen**

Voor: 1.452,00/4.371,00 aandelen - 33,22 %

Tegen: 2.919,00/4.371,00 aandelen - 66,78 %

Namen tegen: De Wilde Sammy, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Delodder Véronique, Laureys Sam, Luypaert - Wouters, De Corte Marc, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Corbett - Gerres, Meers Gabriel, Maetens - Necken, AGRI Franco Belge BV, Van de Voorde Hugo, Delhaye - Hauman, Vets Ingrid, Van Waelvelde Annick, Buermans Priscilla, Bertels Paul, Thuysbaert Carl, Van der Heyden, Vincké - Van Ham, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Vernimmen Erik, Aarts Jozef, Nelissen - Franck, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Vanderveken Luc, Vander Sande - Van Bladel

Onthouding: 2.394,00/6.941,00 aandelen - 34,49 %

Namen onthouding: Claessens - Jaspers, Schoonderbeek - Tibbe, Van Den Brande CVBA, Vaes Marleen, Laukens Michel, Wynants Nicole, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Michiels Herman, Lannoy Bruno, Selleslaghs Ingrid, Wilmsen Maria, Robbrecht Godelieve, Stevens - Martho, Graste Willem, Verhulst Nathalie, Voet Marc, De Boe, De Colvenaer Karel, Nal. De Grave - Sijmus, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Spruyt Anna-Maria

Blanco: 176,00/6.941,00 aandelen - 2,54 %

Namen blanco: Charleer Nelly

Mogelijke oorzaak te zoeken aan/in ventilatiekanalen. Zilvervisjes gedijen enkel in warme (20 °) en voldoende vochtige omstandigheden. Aanpak van de mogelijke oorzaak in ventilatiekanalen kan eventueel meegenomen worden door studie bureau bij onderzoek van het ventilatiesysteem. Zie punt 8.02.

## **08. Geplande en/of goed te keuren werken**

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

### **08.01. Gratis plaatsing glasvezel Proximus (2/3) (10.000,00)**

I.h.k.v. een technologische vernieuwingsoperatie zijn erkende nutsoperatoren (in casu Proximus) van start gegaan met het aanleggen van een glasvezelnetwerk in België en bezorgt men gebouw per gebouw een voorstel om dit gratis binnen te brengen (tot aan de appartementen in geval het een appartementsgebouw betreft). Men noemt dit een 'TSA-dossier'.

Onder dekking van de wet op de mede-eigendom, art. 577-2§10, 2<sup>e</sup> 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 conculleger.
- 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 techniker 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.

**Hiermee is de vergadering unaniem akkoord.**

**08.02. Aanstelling studie bureau voor deskundigenonderzoek van ventilatiesystemen en vernieuwing A-kant en alternatieven voor elektrische plafondverwarming (1/2 + 1) (10.000,00)**

De syndicus verwijst naar de bespreking in 2018 en 2019 mbt de vernieuwing van het centrale ventilatiesysteem op nr 118.

*"Voorafgaandelijk aan eventuele vernieuwing dient debietmeting te gebeuren op de vernieuwde ventilatie op nr 120. Er zijn enkele eigenaars die hun twijfels hebben dat deze wel voldoet aan de wettelijke normen. De syndicus laat debietmetingen uitvoeren in verschillende appartementen en bezorgt schriftelijk verslag aan Raad."*

Daarnaast heeft B-Cover de blokpolis eenzijdig opgezegd omdat men de elektrische plafondverwarming een te hoog risico vindt. In overleg met de Raad was in 2019 beslist studie bureau Bogaerts de nodige onderzoeken te laten doen om enerzijds te kijken welke zaken verder moeten hersteld of vervangen worden om ventilatiesysteem optimaal te laten werken enerzijds en systeem op A-kant te vernieuwen naar moderne (energiezuinige) installatie. Ook de alternatieven voor plafondverwarming werden onderzocht.

STB heeft echter begin 2020 laten weten dat men door het wegvallen van personeel dit project niet verder kan begeleiden.

De syndicus heeft offertes bevestigd bij andere ingenieurbureau's gespecialiseerd in techniek en mocht op vandaag 1 offerte ontvangen:

- VDB Engineering                      **voorstudie forfaitaire prijs 6.850 euro excl BTW**  
**aanbesteding forfaitaire prijs 2.800 euro excl BTW**  
**werfbegeleiding in optie à 1,60 % op totale werken excl. BTW**

**Er werden nog 2 bijkomende offertes bevestigd, doch tot op heden niet verkregen.**

**Stemming voor mandaat aan de Raad om studie bureau aan te stellen voor voorstudie tot 10.000 € excl. BTW, financiering via reservefonds:**

**Resultaat stemming punt 08.02: Voor**

Voor: 5.591,00/6.048,00 aandelen - 92,44 %

Tegen: 457,00/6.048,00 aandelen - 7,56 %

Namen tegen: Goossenaerts, Troch Jella, De Schuiteneer Steven, Van Waelvelde Annick, Hénin Pascale, Vernimmen Erik

Onthouding: 633,00/6.941,00 aandelen - 9,12 %

Namen onthouding: Van Den Brande CVBA, Laukens Michel, Bernardo Miranda Kim, Procomfort Antwerpen bvba, Janssens Willy, Sweert Anita, Graste Willem, Van Den Wyngaert Janine

Blanco: 260,00/6.941,00 aandelen - 3,75 %

Namen blanco: Charleer Nelly, Nelissen - Franck

De eigenaars gaan ervan uit dat men uit de studie ook zal kunnen afleiden of ventilatie op B-kant voldoet en zo niet, welke maatregelen genomen moeten worden om wel een correct werkend ventilatiesysteem te krijgen op nr 120 waar reeds nieuw installatie werd geplaatst.

**08.03. Nieuwe belijning ondergrondse staanplaatsen (2/3) (142,00)**

Eigenaar mevrouw Van Den Wyngaert vraagt of ze zelf nieuwe belijning mag aanbrengen aan staanplaats P135 en stelt dat het proper en verzorgd is om gezamenlijk opnieuw belijning te laten schilderen en nummering aan te brengen.

**De syndicus vraagt de eigenaars mandaat te geven aan de Raad tot 4.000 € om nieuwe belijning en nummers opnieuw te laten schilderen thv +/- 57 staanplaatsen. Stemming:**

**Resultaat stemming punt 08.03: Voor**

Voor: 58,00/74,00 aandelen - 78,38 %

Tegen: 16,00/74,00 aandelen - 21,62 %

Namen tegen: Luybaert - Wouters, Van Waelvelde Annick, Vaes Marleen, Van Steen, Nelissen - Franck, Buermans Priscilla, Godon Maria-Christina, Masure BV, Vanacker Caroline, Thuysbaert Carl, Michiels Herman, Van der Heyden

Onthouding: 5,00/81,00 aandelen - 6,17 %

Namen onthouding: AGRI Franco Belge BV, Vincké - Van Ham, De Beukelaer Claudine, Stevens - Martho

Blanco: 2,00/81,00 aandelen - 2,47 %

Namen blanco: Vander Sande - Van Bladel

Bovengrondse staanplaatsen in een latere fase eventueel ook aan te pakken, maar best uit te stellen tot bekend is welke renovatiewerken nodig zijn aan het dak van het ondergrondse garagecomplex.

#### **08.04. Eventuele vernieuwing vloerbekleding (kunstof- of tapijttegels) overlopen van V1 tem V12 (2/3) (10.000,00)**

De prijs van Bernaerts voor dezelfde tapijttegels bedraagt 39,75 €/m<sup>2</sup> incl. BTW, verpakt per 5 m<sup>2</sup> (20 tegels).

Gezien de vele verstoppingen en daarmee gepaarde gaande lekkages aan gemeenschappelijke afvoerbuizen (die weinig helling hebben en door de jaren aangeslagen zijn met kalksteen, zijn er op verschillende verdiepingen tegels te vervangen.

De syndicus vraagt bij schade machinale reiniging van de tegels en stelt voor waar nodig tapijttegels te laten vervangen door een zelfde type. De verzekering komt in principe voor schade aan enkele tegels niet tussen, omdat dit onder de vrijstelling valt.

**De Raad stelt als alternatief voor om kunststoffegels (zoals in ziekenhuizen e.d.) gezien regelmatige verstoppingen aan afvoerbuizen in plafond en schade aan huidige tapijttegels bij lekken van vuil water.**

**Er wordt de eigenaars gevraagd principieel te stemmen om offertes te bevragen voor kunststoffegels op alle verdiepingen (behalve op het gelijkvloers, reeds besproken onder punt 7.04):**

#### **Resultaat stemming punt 08.04: Tegen**

Voor: 2.446,00/5.667,00 aandelen - 43,16 %

Tegen: 3.221,00/5.667,00 aandelen - 56,84 %

Namen tegen: Delodder Véronique, Goossenaerts, Troch Jella, Laureys Sam, Luypaert - Wouters, Bernardo Miranda Kim, De Beukelaer Claudine, De Corte Marc, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Corbett - Gerres, Meers Gabriel, Maetens - Necken, Masure Séverine, Van de Voorde Hugo, Delhaye - Hauman, Vets Ingrid, Ottelohé Karin, Van Waelvelde Annick, Van der Keere Jan, Buermans Priscilla, Bertels Paul, Van der Heyden, Vincké - Van Ham, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Schellekens Michel, Van Den Wyngaert Janine, Aarts Jozef, Nelissen - Franck, Speleers Cedric, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Vanderveken Luc, Vander Sande - Van Bladel

Onthouding: 1.006,00/6.941,00 aandelen - 14,49 %

Namen onthouding: Claessens - Jaspers, Vaes Marleen, Laukens Michel, Robbrecht Godelieve, Verhulst Nathalie, Voet Marc, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Spruyt Anna-Maria

Blanco: 268,00/6.941,00 aandelen - 3,86 %

Namen blanco: Wynants Nicole, Charleer Nelly

#### **08.05. Plaatsing gemeenschappelijke waterontharder (2/3) (10.372,00)**

Eigenaar de heer Dupont vroeg in 2019 privatieve waterontharder te plaatsen in gemeenschappelijk lokaal op 10e verdieping. De syndicus adviseerde plaatsing van gemeenschappelijke waterontharder te bekijken, zodat levensduur van leidingen en apparatuur verlengd wordt (minder kalkaanslag). Offertes van 2020 (mogelijk nog indexering van toepassing) worden voorgelegd:

- Bondec	10.671,63 € ex BTW
- Sani-Reno	16.204,00 € ex BTW
- Thovelko	10.720,05 € ex BTW

**Stemming voor uitvoering door Bondec, financiering via het reservefonds:**

#### **Resultaat stemming punt 08.05: Voor**

Voor: 4.613,00/6.687,00 aandelen - 68,98 %

Tegen: 2.074,00/6.687,00 aandelen - 31,02 %

Namen tegen: Claessens - Jaspers, Delodder Véronique, Laureys Sam, Bernardo Miranda Kim, Procomfort Antwerpen bvba, De Beukelaer Claudine, Wynants Nicole, Verbist Luc, Corbett - Gerres, Meers Gabriel, Van de Voorde Hugo, Vets Ingrid, Robbrecht Godelieve, Buermans Priscilla, Van der Heyden, Verhulst Nathalie, Nelissen - Franck, Speleers Cedric, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Spruyt Anna-Maria, Masure BV

Onthouding: 288,00/7.155,00 aandelen - 4,03 %

Namen onthouding: Troch Jella, Van Waelvelde Annick, Van der Keere Jan, Vincké - Van Ham, Vanacker Caroline

Blanco: 180,00/7.155,00 aandelen - 2,52 %

Namen blanco: Charleer Nelly

#### **08.06. Uitbreiding fietsenstalling dagparking en alternatieve locatie (2/3) (10.372,00)**

Naar aanleiding van klachten over het onordelijk stallen van fietsen en gebrek aan voldoende plaats, stelt de Raad voor bovengronds extra fietsenstalling te voorzien op alternatieve locatie.

De syndicus benadrukt dat er geen fietsen(rekken) geplaatst mogen worden voor of te dichtbij de nooduitgangen, zodat deze steeds vrij blijven en vlotte doorgang gegarandeerd is. Alle fietsen zullen eerstdaags voorzien worden van labels en dienen binnen de maand voorzien te worden van naam en appartements- of busnummer van de eigenaar van de fiets(en). Fietsen die niet gelabeld werden, worden nadien afgevoerd.

**Raad vraagt mandaat te krijgen tot 1.500 €. Stemming:**

#### **Resultaat stemming punt 08.06: Voor**

Voor: 5.152,00/5.981,00 aandelen - 86,14 %

Tegen: 829,00/5.981,00 aandelen - 13,86 %

Namen tegen: Van Steen, De Schuiteneer Steven, Michiels Herman, Vets Ingrid, Van Waelvelde Annick, Van der Heyden, Hénin Pascale, Nelissen - Franck, Speleers Cedric, Vanderveken Luc, Vander Sande - Van Bladel, Vanacker Caroline

Onthouding: 764,00/7.155,00 aandelen - 10,68 %

Namen onthouding: Delodder Véronique, Goossenaerts, Troch Jella, Vaes Marleen, Laukens Michel, Verbist Luc, Godon Maria-Christina, Van de Voorde Hugo, Janssens Willy, Sweert Anita

Blanco: 410,00/7.155,00 aandelen - 5,73 %

Namen blanco: Charleer Nelly, Meers Gabriel, Vincké - Van Ham

Indien men uitstekend stukje gras tussen staanplaatsen zou willen gebruiken om fietsenstalling te voorzien, dient dit overlegd met residentie Nirvana (uitzicht) en zou idealiter boordsteen verplaatst worden om uitstekend stuk ook te verhard en eventueel overkapping te voorzien. Dit kan eventueel later nog verder uitgewerkt en voorgelegd worden.

#### **08.07. Uitbreiding bewegingssensoren in tussensas naar trapzaal voor optimalisering verlichting inz. bij evacuatie (2/3) (10.000,00)**

Om de veiligheid van vluchtwegen te verhogen worden offertes voorgelegd om de verlichting in tussensas op elke verdieping naar trapzaal te vernieuwen naar LED met bewegingssensor + extra armatuur in trapzaal (56 stuks in totaal):

- **Elektom:** 4.392 € ex BTW basis

- **AC Electro:** 4.255 € ex BTW basis

7.955 € ex BTW voor armaturen met noodfunctie

**Stemming voor uitvoering van basis door AC Electro, financiering van het reservefonds:**

#### **Resultaat stemming punt 08.07: Tegen**

Voor: 2.890,00/6.455,00 aandelen - 44,77 %

Tegen: 3.565,00/6.455,00 aandelen - 55,23 %

Namen tegen: Claessens - Jaspers, De Wilde Sammy, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Van Den Brande CVBA, Laureys Sam, De Beukelaer Claudine, Wynants Nicole, Vangheel Sofie, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Maetens - Necken, Delhaye - Hauman, Michiels Herman, Lannoy Bruno, Vets Ingrid, Robbrecht Godelieve, Van der Heyden, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Graste Willem, Schellekens Michel, Verhulst Nathalie,



Voet Marc, Nelissen - Franck, De Boe, De Colvenaer Karel, Nal, De Grave - Sijmus, De Backer - Baldursdottir, IR, ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Spruyt Anna-Maria

Onthouding: 310,00/6.941,00 aandelen - 4,47 %

Namen onthouding: Laukens Michel, Luypaert - Wouters, Wilmsen Maria, Buermans Priscilla

Blanco: 176,00/6.941,00 aandelen - 2,54 %

Namen blanco: Charleer Nelly

**De deurpompen van brandwerende sasdeuren zouden niet overal (goed) werken en dienen nagekeken.**

**De heer Castiglioni vraagt waarom de deuren van trapzaal naar terras (nooduitgangen) in beide richtingen geopend kunnen worden en vindt dit niet inbraakveilig. De syndicus verduidelijkt dat vluchtweg mogelijk moet zijn in beide richtingen.**

### **08.08. Preventieve vernieuwing waterdichting hoofddak (n.a.v. meerdere lekken en plaatselijke herstellingen) (2/3) (10.372,00)**

Naar aanleiding van verschillende plaatselijke herstellingen aan het hoofddak of daken van liftmachinekamers de afgelopen jaren, adviseren de syndicus en de Raad de waterdichting (momenteel Roofing van meer dan 30 jaar oud) preventief te vernieuwen en eventueel bijkomend te isoleren, aangezien de isolatienormen de komende jaren nog verder zullen verstrengen en nisoleren duurder is dan combinatie van extra isolatie en nieuwe waterdichting. De syndicus legt ontvangen offertes voor:

<b>- Roofit:</b>	1 laag roofing over bestaande dakopbouw	40.950 € ex BTW
	2 lagen roofing en 10 cm isolatie	98.725 € ex BTW
<b>- Flatroof:</b>	1 laag standaard EPDM (dikte 1.1)	38.217,78 € ex BTW
	1 laag EPDM (dikte 1.5, 30 jaar garantie!)	40.568,65 € ex BTW
	Optie 6 cm isolatie	32.958,43 € ex BTW
	Optie 10 cm isolatie	44.038,45 € ex BTW
	Onderhoudscontract	427,67 € ex BTW per jaar

Aangezien er reeds een minimum aan isolatie ligt, adviseert de syndicus te opteren voor EPDM met dikte 1.5 in combinatie met 6 cm isolatie, totaalprijs van 73.527,08 € ex BTW.

**Stemming voor dakrenovatie door Flat Roof à 73.527,08 € ex BTW en financiering van het reservefonds:**

#### **Resultaat stemming punt 08.08: Voor**

Voor: 6.166,00/6.422,00 aandelen - 96,01 %

Tegen: 256,00/6.422,00 aandelen - 3,99 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, Laureys Sam, Van der Heyden, Nelissen - Franck

Onthouding: 370,00/7.155,00 aandelen - 5,17 %

Namen onthouding: Laukens Michel, Bernardo Miranda Kim, Castiglioni - Riva Manuela, Van Waelvelde Annick, Riva Manuela, Vanacker Caroline

Blanco: 363,00/7.155,00 aandelen - 5,07 %

Namen blanco: Charleer Nelly, Spruyt Anna-Maria

### **08.09. Eventuele plaatsing 2 automatische schuifdeuren aan hoofdinkom (2/3) (10.000,00)**

Eigenaar mevrouw Corbett wenste in 2020 gezien corona plaatsing van automatische schuifdeur(en) al voor te leggen.

Aan de hoofdinkom is dorpel ook te verlagen of licht hellend vlak te voorzien, zodat rolstoel- of rolatorgebruikers gemakkelijker binnen kunnen.

De syndicus legt 2 offertes voor automatische schuifdeuren (inclusief toebehoren zoals noodbatterij, ...) voor:

**- Almet:** enkele automatische buitendeur **6.512,40 € ex BTW**

**- F-Projects:** enkele automatische buitendeur **4.750 € ex BTW**  
enkele automatische binnendeur 7.595 € ex BTW



De aanpassing van dorpel zal mits goedkeuring op hetzelfde moment uitgevoerd worden.

Indien het volgende punt goedgekeurd wordt, worden deze werken best uitgesteld en gecombineerd met de volledige renovatie van inkomhal (waarbij de deuren mogelijk op een andere plaats komen).

**Geen stemming, aangezien het nog onduidelijk is of men 1 dan wel 2 deuren zou willen vervangen en dit in totaalrenovatie onder punt 8.10 meegenomen kan worden, indien meerderheid principieel akkoord zou zijn. Als totaalrenovatie niet weerhouden wordt, zal dit punt verder uitgewerkt worden en op een volgende (Bijzondere) Algemene Vergadering hernomen worden.**

**08.10. Eventuele renovatie inkomhal (inclusief verplaatsing van brievenbussen naar grote hal) (2/3) (10.000,00)**

De Raad heeft schets gemaakt om inkomhal te renoveren en brievenbussen naar daar te verplaatsen.

De juiste indeling is uiteraard nog te bepalen. Dergelijke werken worden best begeleid door een architect (die de ontwerpen kan opmaken, lastenboek bepalen, offertes bevragen en werken van verschillende aannemers kan coördineren).

De eigenaars wordt gevraagd principieel te stemmen over dit voorstel, zodat dit verder uitgewerkt kan worden en op een volgende (Bijzondere) Algemene Vergadering concrete voorstellen van indeling met prijsraming voorgelegd kunnen worden ter stemming.

**Principiële stemming om totaalrenovatie concreet uit te werken met mandaat aan Raad om architect aan te stellen tot max. 5.000 €, financiering van het reservefonds:**

**Resultaat stemming punt 08.10: Voor**

Voor: 5.393,00/6.300,00 aandelen - 85,60 %

Tegen: 907,00/6.300,00 aandelen - 14,40 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, Troch Jella, Laureys Sam, De Beukelaer Claudine, De Corte Marc, Vangheel Sofie, Van Steen, Masure Séverine, Vets Ingrid, Van Waelvelde Annick, Van der Heyden, Speleers Cedric, Vanderveken Luc

Onthouding: 373,00/6.941,00 aandelen - 5,37 %

Namen onthouding: Laukens Michel, Bernardo Miranda Kim, Thuysbaert Carl, Schellekens Michel

Blanco: 268,00/6.941,00 aandelen - 3,86 %

Namen blanco: Charleer Nelly, Vincké - Van Ham

**08.11. Indien punt 8.10 niet weerhouden, stemming om terug bellenbord te voorzien aan de brievenbussen (2/3) (10.000,00)**

Bij de noodzakelijke vernieuwing van videoparalofoonstelsel is er op vraag van de Raad zoals gecommuniceerd per brief aan elke eigenaar gekozen om geen nieuwe videoparalofoonmodule te plaatsen aan de brievenbussen gezien men op termijn renovatie met verplaatsing van brievenbussen overweegt.

**Indien er geen meerderheid is om de brievenbussen te verplaatsen en inkomhal te renoveren, kan firma Patrick Cryns à +- 2.500 € alsnog module voorzien aan brievenbussen. De syndicus vraagt of de eigenaars dit alsnog wensen, als punt 8.10 niet weerhouden wordt. Stemming:**

**Resultaat stemming punt 08.11: Tegen**

Voor: 1.305,00/4.975,00 aandelen - 26,23 %

Tegen: 3.670,00/4.975,00 aandelen - 73,77 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, Delodder Véronique, Van Den Brande CVBA, Laureys Sam, Luypaert - Wouters, De Corte Marc, Wynants Nicole, Verbist Luc, Van Steen, Corbett - Gerres, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, De Schuiteneer Steven, Meers Gabriel, Van de Voorde Hugo, Michiels Herman, Lannoy Bruno, Ottelohe Karin, Van der Keere Jan, Robbrecht Godelieve, Buermans Priscilla, Thuysbaert Carl, Stevens - Martho, Hénin Pascale, Graste Willem, Beyst Etienne, Verhulst Nathalie, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, Voet Marc, Aarts Jozef, Nelissen - Franck, De Boe, De Colvenaer Karel, Nal. De Grave - Sijmus, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Vander Sande - Van Bladel, Spruyt Anna-Maria

Onthouding: 1.002,00/6.941,00 aandelen - 14,44 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Laukens Michel, Nira, Maetens - Necken, Janssens Willy, Selleslaghs Ingrid, Van Waelvelde Annick, Sweert Anita, Bertels Paul, Speleers Cedric, De Backer - Baldursdottir

Blanco: 964,00/6.941,00 aandelen - 13,89 %

Namen blanco: De Wilde Sammy, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Charleer Nelly, Delhaye - Hauman, Wilmsen Maria, Vincké - Van Ham, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker

## **08.12. Goedkeuring aangevraagde particuliere werken**

### **08.12.01. Plaatsing rolluiken en zonnetent A02.01 (4/5) (10.372,00)**

Mevrouw Wanten, eigenaar A02.01 vraagt toestemming om rolluiken en zonnetent te mogen plaatsen.

Indien eigenaars akkoord gaan, moet de kleur van kasten en rolluikbladen, alsook kleur van zonnetent uniform zijn. De syndicus benadrukt nogmaals dat vlotte doorgang en openen van schotten ten allen tijde gegarandeerd moet blijven, want vluchtweg. Indien akkoord van de eigenaars, dient hiermee rekening gehouden te worden bij plaatsing en dient tussenschot eventueel verlaagd te worden voor rekening van de betrokken eigenaar.

Rolluik- of zonnetent- zonnescreefomkasting en rolluikbladen RAL9010 (wit).

Ramen in aluminium kleur, RAL9007 (grijs aluminium).

Kleur zonnetent of -screen is oranje (bv. RAL2004).

Ook de blauwe raampanelen dienen overal uniform te blijven (RAL5011).

**Stemming: unaniem akkoord**

**De juiste kleuren zullen worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.**

### **08.12.02. Plaatsing warmtepomp (airco) op terras A09.05 (4/5) (10.372,00)**

De eigenaar van A09.05, De Schuiteneer vraagt toestemming voor plaatsing van een lucht-lucht warmtepomp op het terras (met vrijhouden doorgang naar nooduitgang) van A.09.05.

De syndicus benadrukt dat vlotte doorgang en openen van schotten ten allen tijde gegarandeerd moet blijven, want vluchtweg. Indien akkoord van de eigenaars, dient hiermee rekening gehouden te worden bij plaatsing.

Er mag tevens geen geluidshinder zijn voor de geburen. De airco dient op degelijk steunvoet die trillingen opvangt geplaatst te worden om geluidshinder te voorkomen.

**Stemming: unaniem akkoord**

### **08.12.03. Plaatsing warmtepomp (airco) op terras A07.05 (4/5) (10.372,00)**

Eigenaar A07.05 de heer Le Bruyn vraagt eveneens toestemming voor plaatsing van airco. Onder dezelfde voorwaarden als vermeld onder vorig punt.

**Stemming: unaniem akkoord**

Op 22/06/2021 kreeg de syndicus ook nog dezelfde vraag van Marleen Vaes, A02.04. Als dit punt en vorige goedgekeurd worden, is er ook akkoord voor A02.04.

In het algemeen is het wellicht aangewezen plaatsing van airco, zonnetent of rolluik toe te laten aan de hierboven beschreven voorwaarden en vormvereisten. Dit wordt verder besproken onder punt A12.03.

## **09. In kaart brengen officiële eigenaars bovengrondse staanplaatsen zonder aandelen (1/2 + 1) (10.372,00)**

De syndicus verzoekt elke eigenaar van bovengrondse staanplaats ten laatste 31/08/2021 te bevestigen welke staanplaats(en) men in eigendom heeft en hiervan bewijs (aankoopakte) te bezorgen.

In principe zouden dit allemaal eigenaars moeten zijn die ook een appartement hebben zoals statutair bepaald.

Voor staanplaatsen waar zich na 31/08/2021 niemand heeft gemeld, wordt kadatraal uittreksel opgevraagd om de juiste eigenaar van staanplaats(en) te kennen.

Toegang tot bovengrondse parking is enkel voor eigenaars/huurders van deze staanplaatsen toegestaan door aanhoudend misbruik van bewoners of leveranciers. Bij verhuis/levering kan uiteraard eveneens toegang verkregen worden mits dit 2-tal weken op voorhand aangevraagd wordt.

Syndicus en Raad bekijken nog of systeem geplaatst kan worden voor hulpdiensten, dan wel codeklavier om slagboom te openen, zodat koeriers of taxi's via de bewoner toch toegang krijgen. Derden mogen zich onder geen enkel beding parkeren op de privaatieve staanplaatsen zonder toestemming van syndicus of beter de betrokken eigenaar(s).

**Geen stemming nodig.**

## **10. Middellangetermijn planning en mogelijke initiatieven**

### **10.01. Eventuele aankoop bovengrondse staanplaatsen door VME of eigenaar(s) van appartement (1/2 + 1) (10.343,00)**

De heer Ben-Shamil zou graag bovengrondse staanplaatsen willen verkopen aan de VME en had 2 jaar geleden een koper voor de 7 staanplaatsen voor € 15.500, maar kon het toen niet afsluiten omdat deze koper niet over een kavel beschikte in het gebouw.

Als de VME alle staanplaatsen in 1 keer aankoopt, is de vraagprijs € 12.000. Als eigenaar van een appartement interesse heeft in 1 staanplaats, doe ik deze weg voor €2.500 per staanplaats. Zowel de VME als andere eigenaars kunnen natuurlijk ook een tegenvoorstel doen.

**Geen stemming, want zonder voorwerp. De staanplaatsen blijken reeds verkocht.**

## **11. Brandveiligheid**

### **11.01. Sanering blokpolis mbt elektrische plafondverwarming die ouder is dan 10 jaar (2/3) (10.372,00)**

Zoals gemeld in 2019 heeft vorige brandverzekeraar B-Cover blokpolis opgezegd omwille van slechte schadestatistiek en in het bijzonder 2 schadedossiers door brand veroorzaakt door de elektrische plafondverwarming. Bij B-Cover vond men de elektrische plafondverwarming dus al een te groot risico om uw gebouw nog te blijven verzekeren.

Solvio verzekeringen heeft uw gebouw ondanks de slechte schadestatistiek bij AXA kunnen plaatsen. Door een klein schadedossier door brand wilde AXA begin dit jaar de blokpolis ook eenzijdig opzeggen, doch heeft de makelaar dit kunnen voorkomen en werd marktonderzoek gedaan om te kijken of er mogelijkheid is om bij andere maatschappijen volledig verzekerd te blijven aan marktconforme prijs.

De laatste stand van zaken met de belangrijkste info en wijzigingen dd 9/03/2021:

*"Wij hebben het marktonderzoek voor de Ambassador afgerond.*

*Over de ganse lijn hebben alle maatschappijen geweigerd, zelfs met ons voorstel om een verhoogde vrijstelling in te lassen voor schades igv de plafondverwarming.*

*We hadden het voorstel van Axa, reeds overgemaakt:*

**De bestaande saneringen in het kader van de waarborg waterschades blijven behouden in combinatie hiermee:**

- **De niet-herstelde leidingen voor een bedrag van 1.000 EUR (ABEX 809)**
- **De waterschade en schade door watersijpeling via gevels of terrassen voor een bedrag van 2.500 EUR (ABEX 744)**

**Om de mede-eigenaars te sensibiliseren en aan te moedigen om in het belang van hun eigen veiligheid hun privaatieve installaties te laten vernieuwen kunnen we, na overleg met jou, de volledige uitsluiting wijzigen in het volgende:**

- **Uitsluiting van alle schades aan en ten gevolge van de niet-vernieuwde plafondverwarmingen.**  
**Vernieuwde plafondverwarmingen zijn jonger dan 10 jaar op het ogenblik van het schadegeval.**

**Pas wanneer er een volledige vernieuwing is van deze plafondverwarming of een alternatief werd geïnstalleerd zullen wij hier opnieuw dekking in verlenen.**

ECHTER, ingevolge de terrasrenovaties van 2016, hebben we het volgende nog verkregen:

**De verhoogde vrijstelling van € 2.500 voor de terrassen werd geschrapt naar aanleiding van de terrasrenovatie aangetoond door de meegestuurde facturen.**

**Voor de infiltraties via de gevels behouden wij deze verhoogde vrijstelling, alsook de verhoogde vrijstelling van € 1.000 voor schades aan en ten gevolge van niet-herstelde leidingen.**

**DUS – VANAF 01.04.2021 zal de polis van Axa worden aangepast als volgt:**

- **De niet-herstelde leidingen voor een bedrag van 1.000 EUR (ABEX 809)**
- **De waterschade en schade door watersijpeling via gevels voor een bedrag van 2.500 EUR (ABEX 744)**
- **Uitsluiting van alle schades aan en ten gevolge van de niet-vernieuwde plafondverwarmingen. Vernieuwde plafondverwarmingen zijn jonger dan 10 jaar op het ogenblik van het schadegeval.**

De syndicus maakt de eigenaars attent op het feit dat men moet kunnen bewijzen dat plafondverwarming vervangen is door alternatief (airco/warmtepomp) en dus niet meer gebruikt wordt OF de bestaande plafondverwarming vernieuwd is in de laatste 10 jaar.

De wet op mede-eigendom, artikel 577-7, paragraaf 1 bepaalt dat mits bijzondere motivering de algemene vergadering kan beslissen over werken aan privatieve delen die om economische of technische redenen zullen worden uitgevoerd.

Er wordt daarom met aandrang gevraagd aan elke eigenaar om bewijs van vernieuwing van plafondverwarming of plaatsing van alternatief verwarmingssysteem (factuur) samen met geldig keuringsattest van de elektrische installatie te bezorgen aan de syndicus binnen 6 maanden en ten laatste 31/12/2021. Dit in het kader van de brandveiligheid en uitsluiting bij de brandverzekering (**wat wil zeggen dat bij brand de eigenaar waar de oorzaak gelegen was, persoonlijk alle gevolgschade aan/in het gebouw en personen dient te bekosten!**)

Eigenaar(s) die dit niet tijdig kan voorleggen, dient binnen 6 maanden te laten weten wat men zal doen om toch bewijs te kunnen voorleggen en dient dit binnen het jaar ook effectief uit te voeren waarna alsnog bewijs bezorgd wordt aan de syndicus ten laatste op 30/06/2022.

Appartement(en) waarvoor geen bewijs ontvangen is op 30/06/2022 zullen verplicht worden de plafondverwarming te vernieuwen voor eigen rekening. De VME zal deze vernieuwing bestellen en laten uitvoeren door bekwame aanemer.

**Resultaat stemming omtrent bovenstaande, nl. vernieuwing individuele plafondverwarming door de VME voor rekening van de eigenaar(s) welke zelf zou nalaten de nodige stappen te ondernemen omtrent zijn verwarming te vernieuwen/te vervangen door een alternatief systeem en geen bewijs voortbrengt dat bestaande plafondverwarming max. 10 jaar oud is:**

**Resultaat stemming punt 11.01: Voor**

Voor: 4.690,00/4.983,00 aandelen - 94,12 %  
Tegen: 293,00/4.983,00 aandelen - 5,88 %  
Namen tegen: De Corte Marc, Hénin Pascale, Vernimmen Erik

Onthouding: 1.342,00/7.155,00 aandelen - 18,76 %  
Namen onthouding: Van Den Brande CVBA, Laureys Sam, Vaes Marleen, Bernardo Miranda Kim, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Lannoy Bruno, Van Waelvelde Annick, Van der Heyden, Graste Willem, Voet Marc, De Boe, De Colvenaer Karel, Nal. De Grave - Sijmus, Vanacker Caroline

Blanco: 830,00/7.155,00 aandelen - 11,60 %  
Namen blanco: Peeters Carolus, Van Steen, Charleer Nelly, Van de Voorde Hugo, Michiels Herman, Vincké - Van Ham, Schellekens Michel, Kwan Kin Men - Heymans Melissa

Mits goedkeuring worden deze bepalingen toegevoegd aan het reglement van interne orde.

**11.01.01. Verhoogde vrijstelling bij waterschade en financiële afwikkeling afhankelijk van de oorzaak (privatief of gemeenschappelijk), stemming voor alternatieve werkwijze (1/2 + 1) (10.372,00)**

Raadslid de heer Schellekens stelt voor de verhoogde vrijstelling in de blokpolis bij financiële afwikkeling op te splitsen: eigen schade voor de eigenaar € 300 en de rest voor de gemeenschap vermits de gemeenschap een lagere premie betaalt met die zware vrijstelling en de slechte schadestatistiek de oorzaak is van de verhoogde vrijstelling.

**Stemming om verhoogde vrijstelling ten laste te nemen van VME bij privatieve oorzaak en normale vrijstelling aan te rekenen aan veroorzaker:**

**Resultaat stemming punt 11.01.01: Voor**

Voor: 4.169,00/4.481,00 aandelen - 93,04 %

Tegen: 312,00/4.481,00 aandelen - 6,96 %

Namen tegen: De Corte Marc, AGRI Franco Belge BV, Nelissen - Franck, Vanacker Caroline

Onthouding: 2.400,00/7.155,00 aandelen - 33,54 %

Namen onthouding: De Wilde Sammy, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Van Den Brande CVBA, Laureys Sam, Vaes Marleen, Laukens Michel, Procomfort Antwerpen bvba, Nira, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Maetens - Necken, Delhaye - Hauman, Lannoy Bruno, Van der Keere Jan, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Gaste Willem, Voet Marc, De Boe, De Colvenaer Karel, Nal. De Grave - Sijmus, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker

Blanco: 274,00/7.155,00 aandelen - 3,83 %

Namen blanco: Charleer Nelly, Vincké - Van Ham

Mits goedkeuring worden deze bepalingen toegevoegd aan het reglement van interne orde.

### **11.02. Keuringsattesten private elektrische installaties en bewijs van vernieuwing plafondverwarming of alternatieve techniek om te verwarmen**

De syndicus wijst de eigenaars erop dat net men zoals voorgaande jaren om nieuwe brand te vermijden, elektrische installatie van appartement dient te laten keuren door erkend controleorganisme (Vincotte, BTV, Electrotest,...) en desgevallend te laten aanpassen of vernieuwen door elektriciens van uw keuze. Elke eigenaar wordt nogmaals verzocht geldig attest te bezorgen aan de syndicus ten laatste 30/09/2021 voor zover dat nog niet werd bezorgd.

De brandverzekeraar stelde bij laatste brand vast dat plafondverwarming de oorzaak was, ondanks geldig attest.

Men dient de private delen correct te onderhouden en plafondverwarming eventueel te vernieuwen, aangezien deze verouderd is. Er kan geopteerd worden voor warmtepomp ter vervanging. Dit is en blijft een private aangelegenheid voor elke eigenaar, doch kan zoals besproken onder voorgaand punt afgedwongen worden.

### **11.03. Evacuatieplannen, te volgen procedure bij brandalarm en eventuele evacuatieoefening (1/2 + 1) (10.372,00)**

Het is spijtig genoeg enkele keren gebeurd dat er vals brandalarm was door defecte rookmelders. Deze werden ondertussen vernieuwd.

In geval van alarm dient men de hulpdiensten (en eventueel ook de permanentiedienst van Solvio) te verwittigen en het gebouw te evacueren, zolang men niet weet of er echt gevaar dreigt.

De brandcentrale kan door Raadslid of conciërge nagekeken worden om te checken in welke zone er alarm is en of dit loos alarm blijkt. Enkel dan kan alarm afgezet worden en kan iedereen terugkeren naar het appartement.

Zo lang men niet zeker is dat het vals alarm is, dient men andere bewoners te verwittigen, het gebouw in alle kalmte te verlaten via de vluchtwegen (niet met de liften) en te verzamelen op het grasveld.

**De syndicus stelt voor een evacuatieoefening te organiseren. Kostprijs wordt geraamd op 650 € op basis van prijs van Safety4all en te kijken waar er verbeteringen of aanpassingen wenselijk of noodzakelijk zijn. Stemming:**

#### **Resultaat stemming punt 11.03: Voor**

Voor: 4.820,00/5.346,00 aandelen - 90,16 %

Tegen: 526,00/5.346,00 aandelen - 9,84 %

Namen tegen: Laureys Sam, Van Steen, AGRI Franco Belge BV, Vets Ingrid, Nelissen - Franck, Vander Sande - Van Bladel

Onthouding: 1.535,00/7.155,00 aandelen - 21,45 %

Namen onthouding: De Wilde Sammy, De Wispelaere - Bresseleers, Escutia, Van Den Brande CVBA, Vaes Marleen, Laukens Michel, Nira, Maetens - Necken, Delhaye - Hauman, Van Waelvelde Annick, Van der Keere Jan, Bertels Paul, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker

Blanco: 274,00/7.155,00 aandelen - 3,83 %

Namen blanco: Charleer Nelly, Vincké - Van Ham

### **12. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**

#### **12.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10.372,00)**



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

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. Bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

Voordelen van dergelijk rapport zijn:

- budgetten voor het onderhoud toe te kennen op basis van bevindingen;
- investeringsbudgetten op te stellen voor renovaties of andere interne verbouwingen;
- leggen van prioriteiten in de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden
- Financiële planning aan te sluiten op technische planning

De conditiemeting wordt toegepast op:

- de constructie van het gebouw (dragende systemen vanaf fundering);
- de schil van het gebouw: daken, gevels en terrein;
- de inrichting
- de infrastructuur (onzichtbare onderdelen van het gebouw ten behoeve van de voorzieningen in het gebouw);
- installaties (het betreft hier de "gebouweigen" installaties *NIET* de installaties die de gebruiker van het gebouw nodig heeft voor de specifieke eigen bedrijfsvoering).

De installaties bestaan uit:

- verwarming, luchtbehandeling en koeling, aardgasinstallatie en andere (lucht of gas) aan- en afvoerinstallatie;
- elektrische installatie ten behoeve van de voeding van elektrische apparatuur;
- water, riolering en sanitair, en installaties voor de verwerking van (afval-) water.

De geschatte kostprijs van de rapportage is 8.000 € excl. btw. Solvio werkt hiervoor samen met Plan B, Pand (inn house) of een ander studiebureau en vergelijkt steeds offertes per gebouw.

**Stemming en eventuele goedkeuring van dergelijke conditiemeting met brandaudit wordt verdaagd, gezien de lopende studie voor waterdichting van garagecomplex en mogelijke studie mbt ventilatiesysteem.**

**De zaken besproken onder punten 7 en 8 kunnen beschouwd worden als meerjarenbegroting.**

## **12.02. Energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemeenschappelijke delen**

### **Verplicht in 2022: EPC voor gemeenschappelijke delen appartementsgebouw.**

In 2022 moeten alle appartementsgebouwen in Vlaanderen beschikken over een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen. Deze verplichting geldt altijd, ook als je je appartement niet verkoopt of verhuurt.

### **Overgangsperiode van 2 jaar.**

Het Vlaams energieagentschap meldt dat de Vlaamse overheid een overgangsperiode voorziet van 2 jaar om het EPC van de gemeenschappelijke delen aan te vragen. Die tijd is nodig: energiedeskundigen maken momenteel ongeveer 10.000 EPC's per maand op. Dat tempo moet nu omhoog met nog eens gemiddeld 5000 EPC's per maand. Je kan dit EPC dus best zo spoedig mogelijk aanvragen. Dit kan vanaf begin 2020, vanaf 2022 is het verplicht.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft je informatie over de collectieve installaties in je appartementsgebouw, maar ook over het dak, de buitenmuren, vloeren, wanden en nog veel meer.

Dankzij de aanbevelingen uit het renovatiestappenplan kan de Vereniging Van Mede-Eigenaars het gebouw gericht renoveren. Met de gegevens uit het EPC van de gemeenschappelijke delen kan de energiedeskundige ook het EPC van je eigen appartement sneller opmaken.

### **Ook Niet-Residentiële Gebouwen.**

Vanaf 2020 moeten ook kleine niet-residentiële eenheden met een oppervlakte van maximaal 500m<sup>2</sup> over een EPC beschikken bij verkoop of verhuur. Denk maar aan dokterspraktijken, cafés of kleine winkels.

Deze gebouwen zijn vaak verbonden met een residentiële bestemming en zijn ermee vergelijkbaar op vlak van gebouwschil en isolatie. De eenheden mogen geen deel uitmaken van een groot niet-residentieel complex tot 1000 m<sup>2</sup>, zoals een winkelcentrum.



## Actie

De syndicus vraagt in het kader van deze nieuwe verplichting offertes op voor de uitvoering van de EPC gemene delen voor het verstrijken van de wettelijke termijn voor de ganse portefeuille in beheer, zodoende een gunstiger tarief kan bekomen worden, en heeft mandaat om een partij na vergelijking aan te stellen.

Deze implementatie (voorbereiding, organisatie, verstrekken van de nodige informatieve documenten, evt. uitvoeren van een plaatsbezoek) van nieuwe wetgeving behoort niet tot de gewone opdracht, en zal uitgevoerd worden in regie.

### **12.03. Bespreking en stemming reglement interne orde (1/2 + 1) (10.372,00)**

Zoals door de wetgever voorzien, is per 01.01.2019 het reglement van interne orde geen facultatief document meer: elke vereniging van mede-eigenaars (VME) dient over dergelijke tekst te beschikken.

Het vernieuwde reglement van interne orde aan, opgesteld volgens de regels in de aangepaste wet op de mede-eigendom die van kracht zijn sedert 01.01.2019, werd opgeleverd.

Dit document bestaat uit 3 delen:

**Deel 1** bevat regels inzake de leefbaarheid van het gebouw. Dit deel is in feite bedoeld om bestaande leefregels op punt te stellen of nieuwe leefregels toe te voegen, zodat de bewoning voor iedereen zo aangenaam mogelijk wordt gemaakt. Het zijn deze regels die nuttig en nodig zijn om aan huurders over te maken. Dit gedeelte moet voor zover het wijzigingen bevat van bestaande regels in het reglement van mede-eigendom of interne orde of nieuwe regels invoert, wel goedgekeurd worden door de algemene vergadering met een gewone meerderheid (50%+1). Bij de opstelling van deze tekst werd rekening gehouden met de reeds geldende voorschriften uit het reglement van mede-eigendom of een eventueel reeds bestaand reglement van orde. Dit gedeelte dient goedgekeurd te worden door de eerstkomende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde is een dynamisch document, d.w.z. dat de regels jaar na jaar mits goedkeuring van een algemene vergadering met gewone meerderheid (50%+1) kunnen veranderd worden. Mocht het reglement op de komende vergadering niet in zijn geheel voor iedereen aanvaardbaar zijn, hoeft dit dus geen probleem te zijn: regels die vandaag worden goedgekeurd, kunnen volgend jaar wijzigen, aangepast of afgeschaft worden. Nieuwe regels kunnen en moeten telkens aan het reglement toegevoegd worden.

### **Er werden hierop volgende opmerkingen ontvangen:**

- Raad vraagt om clause mbt borg bij verbouwingen op te nemen. De syndicus stelt voor het volgende toe te voegen aan punt 5:

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

- Verbod om fietsen in liften te gebruiken op vraag van Raad toe te voegen onder punt 3.3.

- Algemene toelating zonnetent, zonnescreeen, rolluik en airco wordt opgenomen zoals besproken onder punt 8.11 toe te voegen aan punt 4 van RIO.

- BBQ op terras of rondom het gebouw wordt in het algemeen niet toegelaten, omwille van de brandveiligheid (en mogelijke geur- en rookhinder).

- Aangepaste regeling mbt vrijstelling van brandverzekering in schadedossiers, besproken onder punt 11.01.01 aan te passen als volgt onder punt 7.01 + 7.02 van RIO:

7.01 "De normale vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het privaatieve goed waar de oorzaak zich bevindt. Het saldo in geval van verhoogde vrijstelling bij privaatieve oorzaak valt ten laste van VME."

7.02: "Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaatief zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen. Het saldo (verhoogde vrijstelling – normale vrijstelling) in geval van verhoogde vrijstelling bij privaatieve oorzaak valt ten laste van VME."

Deze aanpassingen zullen worden opgenomen in de tekst.

Voor het overige wordt deel 1 aangenomen.

**Deel 2** bevat de verplicht toe te voegen wettelijke bepalingen. Dankzij de opstelling van deel 2 is uw VME nu in orde met de bestaande wetgeving. De wet is van openbare orde en dwingend recht en dit gedeelte behoeft in feite geen goedkeuring van de algemene vergadering.

**Deel 3** bevat tenslotte de actuele contractuele bepalingen tussen Solvio en de VME in gevolge het bestaande syndicuscontract en/of de beslissingen van de algemene vergaderingen van de laatste jaren. De toevoeging van dit deel is eveneens een rechtstreeks gevolg van de nieuwe wettelijke bepalingen en beoogt een duidelijk overzicht te verstrekken van welke prestaties de syndicus eventueel uitvoert die niet tot het normaal en alledaags beheer van een gebouw behoren.

**Behoudens de opmerkingen op deel 1 zijn de eigenaars unaniem akkoord met het nieuwe reglement van interne orde.**

### **13. Diversen**

Nihil.

### **14. 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 23 uur 50 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Voorzitter

Solvio Syndicus Beheer

Solvio Beheer  
Frans Beekersstraat 21  
B-2600 Berchem  
T 03/239 04 09 - F. 03/230 04 09  
syndicus@solvio.be  
KBO 0816 881 045

is VME



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Ambassador, Fruithoflaan 118-120, KBO 0850.518.566, gehouden op 16/03/2022 om 18:30 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

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

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.943,00/10.372,00 - 66,94 %

Eigenaars: 81/144 - 56,25 %

### **02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10 372,00)**

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar de heer Dupont. 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:

Vervangen waterdichting boven en opvanggoten in garagebox P099: € 3.998,85

Herstellen asfalt: € 6.720,10

Erelonen deskundigen: € 17.992,24 (opname reservefonds B-B € 16.262)

LED stralers parking: € 2.649,53

Kosten lening (tot juni '21): € 10.620,31

Renovatiewerken via reservefonds totaal € 53.491,59:

Voorschot waterverzachter: € 3.393,58

Vernieuwing parlofoonsysteem: € 30.100

Voorschot dakrenovatie Flatroof: € 23.381,05 betrof 2 voorschotfacturen conform voorwaarden in offerte, betalingen werden uitgevoerd conform wettelijke richtlijnen ikv inhoudingsplicht RSZ en FOD

De eigenaars wensen bij inhoudingsplicht dat er geen betaling gebeurt aan de betrokken leverancier tot de inhoudingsplicht weg is, zodat dit in de toekomst hopelijk niet meer voorvalt. Bij jonge ondernemingen is extra voorzichtigheid aangewezen.

Er wordt voorgesteld dat bij contracten voorzien worden van clausule die bepaalt dat bij inhoudingsplicht de VME ontslagen wordt van betalingsverplichting en het contract automatisch eindigt.

#### **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.

#### **03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10 372,00)**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

#### **03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10 372,00)**

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

Kosten afgelopen boekjaar: 275.274,68 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 15.098,72 €, dus werkelijk € 249.555,65

Huidige provisie ter beschikking: 22.500€ per maand, zijnde 270.000€ per jaar

Opgelet:

Kosten elektriciteit afgelopen boekjaar: 27.632,64€

Rekening houdend met de stijging van de energieprijzen t.g.v. globale marktcontext, dient rekening gehouden te worden met: een verdubbeling van het budget voor elektriciteit vanaf 01.01.2022

**Dit zal NIET voldoende zijn voor de werkelijke kosten.**

**Voorstel nieuwe provisies: het bedrag verhogen met 6,66 % naar 288.000/jaar (= 24.000€/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.

**Resultaat stemming punt 03.04: Voor**

Voor: 6.036,00/6.971,00 aandelen - 86,59 %

Tegen: 935,00/6.971,00 aandelen - 13,41 %

Namen tegen: De Beukelaer Claudine, Dönmez - Atakan, Verbist Luc, Corbett - Gerres, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Van der Heyden, Schellekens Michel, Spruyt Anna-Maria

**03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10 372,00)**

Permanent werkkapitaal van 61.733,24 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast. Geen stemming.

**03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10 372,00)**

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 269.810,73 € volgens 1.1 appartementen. Werken besproken onder punten 7 en 8 worden hiervan mogelijks gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1/01/2019 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. 5% bedraagt voor uw gebouw +/- 12.500 € per jaar.

**Er wordt voorgesteld om het reservefonds te verhogen met de helft (tov 4.166 €) naar 6.250 € per maand, 75.000 € per volledig boekjaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel wordt 1.0.1 (appartementen en garagecomplex).**

**Er wordt ook voorgesteld eventuele overschot in de begroting en dus jaarafrekening naar het reservefonds (1.0.1) over te boeken.**

Zo kunnen de grotere investeringen (renovatie waterdichting garagecomplex en heraanleg terrein) waar uw VME voorstaat, hopelijk (deels) van de reserves gefinancierd worden.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

**03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures**

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. aannemer ABBI (zie volgend punt) en ex-syndicus Dibrun (onverschuldigde betalingen te vorderen van meerdere leveranciers):

In februari 2021 werd een laatste stand zaken bezorgd door de Raadsman inzake Dibrun. Er werd een laatste betaling ontvangen in 2020. Sindsdien zijn er geen verdere verwickelingen of vorderingen in het dossier. Er werd dan ook besloten de saldi te verwerken ten voordele van het reservefonds( 8.594,71€) en de vorderingen weg te boeken:

Aww	-5538,98	Morell	859,93
-----	----------	--------	--------

Engie	1378,95		VME Ambassador	1139,82
Kbc	4177,09		VME Summe	8165,86
Daniel L'eau invest	2,26			10165,61
VME Hobeuchem	-3345,34			
Vme M. Theresialei	-1739,97			
I&s	6636,89			
	1570,9		Eindtotaal in voordeel van VME:	<b>8594,71</b>

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 8 EUR per rappel en aangetekende zendingen aan 25 EUR 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 samenstellen en doorgeven door syndicus van dossier aan advocaat tbv 150 EUR, eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...) worden 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.

Voor de goede orde wordt qua tarifiering door de syndicus volgende elementen uit de syndicusovereenkomst in de notulen opgenomen:

Prestaties die niet tot de wettelijke taak van de syndicus behoren worden afgerekend aan 85 EUR/u. Opstellen van een verkoopdossier bedraagt 300 EUR ten laste van de verkoper in zijn eindafrekening. Aangetekende zendingen worden afgerekend aan 25 EUR incl. frankeren. Extra prestaties t.g.v. wijzigingen in de wetgeving worden steeds in regie afgerekend. De opstartkost van een hernieuwde vergadering bedraagt 150 EUR plus de kost per uur in regie. Kosten zoals opname van tellers, bijstand van een architect of advocaat,...zijn nooit in begrepen in het beheerstarief.

De syndicus krijgt unaniem het mandaat van de vergadering om bovenstaande regeling toe te passen, de lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

**03.08. Stand van zaken procedure ABBI vs VME (1/2 + 1) (10 000,00)**

De syndicus mocht volgende update van Meester Van Dijck ontvangen eind januari 2022:

"In dit dossier ontving ik afschrift van het vonnis dat de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen heeft gewezen op 3 januari jl. U treft als bijlage kopie van het vonnis aan.

*Ik verduidelijk chronologisch de beslissing en motivering van de rechtbank:*

**1. Aangaande de hoofdvordering van ABBI in betaling van achterstallige facturatie:**

*De rechtbank oordeelt dat de VME wel degelijk bewijst op basis van het deskundigenverslag dat ABBI de overeengekomen werken niet of onvakkundig heeft uitgevoerd zodat een contractuele wanprestatie in hoofde van ABBI vaststaat.*

*De rechtbank aanvaardt hierbij de door de gerechtsdeskundige geraamde herstelkost van € 2.370,16.*

*De rechtbank veroordeelt de VME tot betaling van het saldo aan achterstallige factuurbedragen van € 4.027,65, zijnde het openstaande bedrag van € 6.397,81 onder aftrek van de herstelkost van € 2.370,16.*

**2. Aangaande de vordering van de VME van uitvoering herstel in natura:**

*De rechtbank volgt het standpunt van de VME dat ABBI gehouden is tot verdere uitvoering van de aannemingsovereenkomst en tot herstel in natura op de wijze zoals door de deskundige beschreven in zijn verslag. De argumenten van ABBI dat hij niet tot herstel in natura gehouden kan zijn omwille van het feit dat het vertrouwen geschonden is, wordt door de rechtbank afgewezen als onterecht. Ook de argumenten van ABBI dat herstel in natura niet meer mogelijk zou zijn en dat herstel in natura kennelijk onredelijk zou zijn of blijkt geeft van rechtsmisbruik, worden eveneens niet gevolgd door de rechtbank.*

*De rechtbank bevestigt dat de VME haar rechten niet heeft uitgeoefend op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van een normale uitoefening van dat recht, door een voorzichtig en bedachtzaam rechtspersoon. ABBI dient dan ook tot herstel over te gaan en dit binnen een periode van maximum 6 maanden na betekening van het vonnis.*

De rechtbank is evenwel van oordeel dat er geen enkele aanwijzing bestaat dat ABBI niet tijdig en niet vakkundig tot herstel en afwerking zal overgaan zodat er (voorlopig) geen aanleiding bestaat om een aanvullende onderzoeksmaatregel te bevelen ter opvolging en/of controle van de werken. De heraanstelling van de gerechtsdeskundige, zoals door de VME gevraagd, wordt dan ook niet bevolen door de rechtbank. De rechtbank stelt wel dat het resterende factuursaldo van € 2.370,16 zijnde het geraamde bedrag aan herstel door de gerechtsdeskundige, pas opeisbaar wordt na vakkundig herstel door ABBI.

### 3. Aangaande de vordering van ABBI in betaling van een schadebeding en verwijlrenten:

ABBI vorderde betaling van een contractueel schadebeding, evenals verwijlrenten aan 8% tot op datum van gehele betaling.

De rechtbank oordeelt dat de VME tot 29 november 2018 op buitenproportionele wijze betalingen inhield en geen correcte toepassing maakte van de niet-uitvoeringsexceptie. De rechtbank meent dat het onbetaald laten van een factuursaldo van € 55.535,03, verminderd met later gedane betalingen door de VME, niet in verhouding staat met de (lage) waarde van de nog uit te voeren herstellingswerken (die door de gerechtsdeskundige op € 2.370,16 werden geraamd).

De rechtbank meent dat dit een buitenproportionele betalingsopshorting was die tot een tijdelijke impasse tussen partijen heeft geleid en finaal ook tot het inleiden van een gerechtelijke procedure door ABBI. De rechtbank meent dat het contractueel schadebeding bijgevolg uitwerking kent en veroordeelt de VME tot betaling van 5.553,50 EUR en tot (evenwel herleide) verwijlrenten tot 29 november 2018 en vanaf 29 december 2020 (+/- 1.293 EUR).

De rechtbank houdt deze datum van 29 november 2018 als ijkpunt aan nu de VME wel bewijst dat zij het restsaldo van € 6.397,81 redelijkerwijze kon inhouden ten gevolge van het in gebreke blijven van ABBI wat betreft het uitvoeren van het akkoord dat tussen partijen werd bereikt zoals bevestigd per officieel schrijven van 29 november 2018 van de raadsman van ABBI. De rechtbank meent dat ABBI wel degelijk gehouden was om het akkoord dat tussen partijen per officiële brieven werd bereikt, uit te voeren. Uit het deskundigenverslag is evenwel gebleken dat ABBI niet alle overeengekomen werken uitvoerde en tevens dat er bijkomende gebreken op de 4de verdieping werden weerhouden. Het tegenargument van ABBI dat enkele terrassen ontoegankelijk zouden zijn geweest, wordt door de rechtbank van tafel geveegd nu dit door de VME steeds werd ontkend en ook het tegendeel door ABBI niet wordt bewezen.

De rechtbank meent dan ook dat verwijlrenten vanaf 29 november 2018 dienen te worden geschorst.

De verwijlrenten zijn evenwel opnieuw verschuldigd vanaf 29 december 2020, datum van uiteindelijke neerlegging van het definitief deskundig verslag. Een betalingsopshorting na 29 december 2020 acht de rechtbank niet meer gerechtvaardigd. De verwijlrenten hernemen dan ook vanaf 29 december 2020.

De rechtbank herleidt tenslotte nog het contractuele schadebeding van 15% naar 10 % en het gevorderde intrestpercentage van 8% naar de wettelijke intrestvoet van 2% in 2018 en 1,75% in 2020-2021.

### 4. Verdeling van procedurekosten

De rechtbank legt de dagvaardingskosten ten laste van de VME (€ 382,86) en de kosten van het deskundigenonderzoek (€ 3.229,84) ten laste van ABBI. De rechtsplegingsvergoedingen worden omgeslagen nu elk van de partijen op een of ander punt in het ongelijk worden gesteld.

Te uwer informatie bevestig ik U dat er nog een bedrag van € 6.397,81 op mijn derdenrekening staat, zodat in principe tot onmiddellijke betaling van € 4.027,65 aan ABBI kan worden overgegaan, ingeval de VME het vonnis aanvaardt.

De VME zal dan evenwel nog de herleide schadevergoeding en verwijlrenten moeten voldoen (5.553,50 EUR en +/- 1.293 EUR). Alleszins dienen de door de VME voorgeschoten kosten van het deskundigenonderzoek van € 3.229,84 nog te worden verhaald op ABBI en kan dit bedrag worden gecompenseerd met de schadevergoeding en intresten.

Ingeval de VME het vonnis aanvaardt, zal ik een afrekening na vonnis opstellen en ABBI uitnodigen tot uitvoering van de herstellingswerken over te gaan. Bij gebreke aan vrijwillige uitvoering, zal het vonnis moeten worden betekend aan ABBI."

**De Raad heeft beslist in het vonnis te berusten. De syndicus zorgde voor betaling van saldo tbv 1.640,07 € cfr. vonnis van en afrekening van advocaat en wacht op planning voor uitvoering van de toegezegde werken.**

**De eigenaars zijn hiermee unaniem akkoord.**

### **04. Kwijting aan syndicus, Raad en commissaris (1/2 + 1) (10 372,00)**



Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

## **05. Verkiezingen en mandaten**

### **05.01. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10 372,00)**

De VME verkiest als commissaris MASURE JACK - ACCOUNTANTSKANTOOR. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

### **05.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10 372,00)**

#### **Resultaat stemming punt 05.02: Voor**

Voor: 3.308,00/5.812,00 aandelen - 56,92 %

Tegen: 2.504,00/5.812,00 aandelen - 43,08 %

Namen tegen: Luypaert - Wouters, Wynants Nicole, Vangheel Sofie, Wuyts Lesley, Laeremans, Van Den Brande Kristof, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Maetens - Necken, Castiglioni - Riva Manuela, AGRI Franco Belge BV, Van de Voorde Hugo, Delhaye - Hauman, Janssens Willy, Selleslaghs Ingrid, Van der Keere Jan, Sweert Anita, Buermans Priscilla, Huysmans Hilda, Adam Marguerite, Depauw Anne, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, De Colvenaer Karel, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker, Riva Manuela, Belboom, Kwan Kin Men - Heymans Melissa

Onthouding: 668,00/7.204,00 aandelen - 9,27 %

Namen onthouding: Delodder Véronique, De Bruyckere Anne, Raemdonck Jean, Robbrecht Godelieve, Van der Heyden, Beyst Etienne, Vandamme Marc, Spruyt Anna-Maria

Blanco: 724,00/7.204,00 aandelen - 10,05 %

Namen blanco: Laureys Sam, Bernardo Miranda Kim, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

### **05.03. Verkiezing Raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10 372,00)**

Kandidaten eigenaars:

#### **05.03.01. De heer Karel De Colvenaer (1/2 + 1) (10 372,00)**

##### **Resultaat stemming punt 05.03.01: Voor**

Voor: 6.063,00/6.063,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.063,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 375,00/7.141,00 aandelen - 5,25 %

Namen onthouding: De Wispelaere - Bresseleers, Goossenaerts, Janssens Willy, Depauw Anne, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

#### **05.03.02. De heer Herman Dupont (1/2 + 1) (10 372,00)**

##### **Resultaat stemming punt 05.03.02: Voor**

Voor: 6.126,00/6.213,00 aandelen - 98,60 %

Tegen: 87,00/6.213,00 aandelen - 1,40 %

Namen tegen: Janssens Willy, Ottelohe Karin

Onthouding: 225,00/7.141,00 aandelen - 3,15 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

### **05.03.03. Mevrouw Ria Van Bladel (1/2 + 1) (10 372,00)**

#### **Resultaat stemming punt 05.03.03: Voor**

Voor: 5.947,00/6.142,00 aandelen - 96,83 %

Tegen: 195,00/6.142,00 aandelen - 3,17 %

Namen tegen: De Wispelaere - Bresseleers, Janssens Willy, Ottelohe Karin, Sweert Anita

Onthouding: 296,00/7.141,00 aandelen - 4,15 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Robbrecht Godelieve, Depauw Anne, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

### **05.03.04. De heer Michel Schellekens (1/2 + 1) (10 372,00)**

#### **Resultaat stemming punt 05.03.04: Voor**

Voor: 5.768,00/6.100,00 aandelen - 94,56 %

Tegen: 332,00/6.100,00 aandelen - 5,44 %

Namen tegen: Janssens Willy, Ottelohe Karin, Van Waelvelde Annick, Vernimmen Erik, Speleers Cedric

Onthouding: 338,00/7.141,00 aandelen - 4,73 %

Namen onthouding: De Wispelaere - Bresseleers, Goossenaerts, Robbrecht Godelieve, Depauw Anne, Vandamme Marc

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

### **05.03.05. Mevrouw Marleen Vaes (1/2 + 1) (10 372,00)**

#### **Resultaat stemming punt 05.03.05: Voor**

Voor: 3.299,00/3.813,00 aandelen - 86,52 %

Tegen: 514,00/3.813,00 aandelen - 13,48 %

Namen tegen: Claessens - Jespers, D'hooghe Patrick, Schellekens Michel, Speleers Cedric, Vander Sande - Van Bladel

Onthouding: 2.152,00/7.141,00 aandelen - 30,14 %

Namen onthouding: Goossenaerts, Luyptaert - Wouters, De Beukelaer Claudine, Wynants Nicole, Wuyts Lesley, Verbist Luc, Corbett - Gerres, Van Den Brande Kristof, Maetens - Necken, Van de Voorde Hugo, Hermans - Luyckx, Delhaye - Hauman, Selleslaghs Ingrid, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Buermans Priscilla, Van der Heyden, Hénin Pascale, Beyst Etienne, Depauw Anne, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Spruyt Anna-Maria

Blanco: 1.176,00/7.141,00 aandelen - 16,47 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Peeters Carolus, Laeremans, Charleer Nelly, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Vincké - Van Ham, Vandamme Marc, Nal. De Grave - Sijmus, De Backer - Baldursdottir, Kusters - Van der Wee Marijke

## **06. Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Onderhoud brandblussers: Ansul
- Onderhoud branddetectiesysteem: Brabex Security
- Makelaar: Portugaels & partners en Solvio verzekeringen
- Verzekeringen: beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris, burgerlijke aansprakelijkheid VME, blokpolis en huurdersaansprakelijkheid A01.05 (conciërgewoning) AXA, arbeidsongevallen Baloise, rechtsbijstand ARAG

- Water: Waterlink (AWW)
- Waterverbruikopname: Techem-Caloribel
- Camerabewaking en toegangscontrole: Failsafe
- Loodgieterij: Sani-Reno of Bondec
- Liftonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: conciërge of Euromak
- Tuionderhoud: Tuinconcept
- Klusdienst: D-Jobs of conciërge

De vergadering geeft de syndicus en Raad 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.

#### **06.01. Verzekeringsmakelaar blokpolis (1/2 + 1) (10 372,00)**

Portugaels & partners is makelaar van blokpolis geworden sinds september '21 op vraag van de Raad, ondanks er (nog) geen betere voorwaarden verkregen werden voor blokpolis bij AXA (mbt uitsluiting elektrische plafondverwarming ouder dan 10 jaar).

De syndicus vraagt de eigenaars het mandaat voor de blokpolis aan Portugaels te willen bevestigen. **Stemming: unaniem akkoord**

#### **07. Toestand en onderhoud van de gemene delen**

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

##### **07.01. Oxidatie aluminium balustrades en mogelijke veiligheidsrisico's op lange termijn (2/3) (10 000,00)**

Net boven de vloeibare waterdichting geplaatst in 2016 door ABBI begint aluminium van verticale paal te oxideren. Raadslid de heer Dupont wenst dit fenomeen onder de aandacht van de eigenaars te brengen en stelt zich de vraag of aluminium reageert op gebruikte materiaal van ABBI, dan wel slijtage is.

Raad en syndicus stellen voor dit verder op te volgen, zodat balustrades voldoende stevig en dus veilig blijven. Een verontrustende staat van de balustrade is vastgesteld op de 10e verdieping van nr 120.

Volgens werfverslagen en technische fiches ten tijde van terrasrenovatie door ABBI (2016 en eerder) is de aantasting onmogelijk te wijten aan de door ABBI gebruikte producten.

De conciërge zal algemene controle doen om aangetaste balustrades in kaart te brengen, zodat syndicus in samenspraak met Raad voor herstel of vervanging kan laten zorgen. **Stemming: unaniem akkoord**

##### **07.02. Waterinfiltratie en betonaantasting ondergronds garagecomplex: bespreking haalbaarheidsstudie Bureau Bouwtechniek en plan van aanpak (1/2+1 of 2/3) (10 372,00)**

De syndicus verwijst naar de notulen van AV dd 1/07/2021 en het verslag van Bureau Bouwtechniek dd 24/02/2021.

Het aanvullende betonderzoek werd zoals goedgekeurd uitgevoerd en studiebureau B-B bezorgde recent aanvullend verslag:

#### **"1. Inleiding**

*Onderhavig verslag vormt een addendum op ons verslag van 31-01-2021. In onderhavig verslag worden enerzijds de resultaten van het aanvullend betononderzoek besproken en anderzijds een beschrijving gegeven dat mogelijke herstelopties en een indicatie van de daaraan gerelateerde kostprijs.*

#### **2. Bijkomend betononderzoek**

*In de periode 21-09-2021 - 23-09-2021 is, in aanvulling op het eerder uitgevoerde betononderzoek, aanvullend betononderzoek uitgevoerd. Er werd opnieuw beroep gedaan op een gespecialiseerd onderaannemer (SANACON bv).*

Het bijkomend betononderzoek bevat twee delen: (1) een aanvullend duurzaamheidsonderzoek en (2) onderzoek naar de haalbaarheid van kathodische bescherming (KB) als herstelmethode.

In extenso wordt verwezen naar het verslag van SANACON bv van 19-11-2021 met referentie SC20046-B (als bijlage).

Uit het aanvullend duurzaamheidsonderzoek is gebleken dat:

- de betondekking, in het bijzonder bij de balken van de dakstructuur, (te) laag is, wat de betonstructuur gevoelig maakt voor schade door carbonatatie (indringing van CO<sub>2</sub>);
- er (te) hoge chloridegehalten kunnen worden opgetekend in de betonnen dakstructuur, dit ongeacht de vochtbelasting (ten gevolge van infiltraties) én op relatief grote diepte in de elementen, wat het vermoeden versterkt dat er sprake is van ingemengde chloriden.

Op basis van het aanvullend duurzaamheidsonderzoek kan worden bevestigd dat de schade wordt veroorzaakt door carbonatatie en chloride-geïnitieerde corrosie, waarbij de waterinfiltraties ten gevolge van gebreken aan de dakafdichting als katalysator hebben gewerkt.

Uit het onderzoek naar de haalbaarheid van kathodische bescherming (KB) is gebleken dat, mits aandacht voor de zones met een betondekking lager van 10 mm, deze herstelmethode technisch haalbaar is.

### **3. Haalbaarheidsstudie**

Uit de combinatie van het eerste betononderzoek en het aanvullend betononderzoek kan worden afgeleid dat er, wat het betonherstel betreft, vanuit technisch oogpunt, twee herstelopties mogelijk zijn.

Een eerste optie bestaat uit de combinatie van de integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage in combinatie met 'klassiek' betonherstel.

De integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage moet op duurzame wijze een halt toeroepen aan de diverse waterinfiltraties. Door het verlagen van het vochtgehalte in het beton, kan de corrosiereactie worden vertraagd of zelfs gestopt. Bij het 'klassiek' betonherstel dient er gebruik te worden gemaakt van offeranodes. Globaal dient de te lage betondekking te worden 'gecompenseerd' door het aanbrengen van een carbonatatiereemmende coating.

Als alternatief - dit was het voorwerp van het aanvullende betononderzoek - kan worden gedacht aan 'kathodische bescherming'. Bij een 'kathodische bescherming' wordt de potentiaal van het staaloppervlak van het wapeningsstaal kunstmatig verlaagd waardoor de corrosiereactie stopt.

Er kan daarbij gekozen worden voor een passief (galvanische systemen) of een actief (door middel van opgelegde (stroom) systeem. Het actieve systeem laat bijsturing mogelijk.

Bij een 'kathodische bescherming' is het, zuiver vanuit het oogpunt van de duurzaamheid van de betonconstructie, in principe niet vereist dat de waterinfiltraties worden gestopt.

Bij een 'kathodische bescherming' worden de zones met onthecht beton hersteld door middel van 'klassiek betonherstel'.

We zijn van mening dat, ongeacht de gekozen optie voor het betonherstel, een integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage aangewezen is. De hinder/ schade ten gevolge van de waterinfiltraties reikt verder dan de betonschade. Er is niet alleen esthetische hinder in de parkeergarages, er is ook kans op beschadiging van voertuigen en goederen in de ondergrondse parkeergarage, dat thans, ad hoc, wordt verholpen door goten.

Wij zien dan ook de dakrenovatie als basis. De keuze tussen ofwel 'klassiek' betonherstel (met offeranodes en het verhogen van een betondekking) ofwel 'kathodische bescherming', al dan niet actief, dient gemaakt te worden op basis van de vooropgestelde budgetten, de te verwachten onderhoudstermijn en de mogelijkheid tot opvolging en bijsturing van het systeem.

### **4. Raming herstellingskosten**

Onderhavige raming is gebaseerd op onze ervaring uit gelijkaardige projecten. De raming is een inschatting van de te verwachten aannemingsom en is exclusief studie-, onderzoeks- en ontwerpkosten en eventuele verzekeringen (ABR, decennale, ...) en exclusief btw. De raming is ondergeschikt aan de aannemingsom die zal moeten volgen uit een aanbesteding waarbij op basis van een aanbestedingsdossier, met onder meer een technisch lastenboek en gedetailleerde meetstaat, de markt wordt bevestigd.

De raming gaat uit van een uitvoering in één fase en één perceel. Bij deze raming wordt voorbehoud gemaakt voor de actuele hoge volatiliteit in de bouwsector. De basis is de integrale renovatie van het dak van de ondergrondse parkeergarage. Er wordt uitgegaan van een dakoppervlakte van 5.600 m<sup>2</sup>.

We houden in onze raming rekening met volgende werkzaamheden:

- werfinrichting;
- verwijderen en afvoeren van de bekleding op de daken van de ondergrondse parkeergarage (uitgangspunt: 70% groendak, 25% rijweg, 5% andere verharding) inclusief toebehoren zoals boorstenen e.d.;
- verwijderen en afvoeren van toebehoren zoals verlichting e.d.;
- verwijderen en afvoeren van de waterdichting;
- verwijderen en afvoeren van de hemelwaterafvoeren van het dak;
- het reinigen en egaliseren van de dakvloer;
- het leveren en plaatsen van nieuwe hemelwaterafvoeren;
- het leveren en plaatsen van een nieuwe, tweelaagse, wortelwerende waterdichting, inclusief de aansluiting op de buitenwanden van de ondergrondse parkeergarage;
- het leveren en plaatsen van een nieuwe bekleding (uitgangspunt: 70% groendak, 25% rijweg, 5% andere verharding), inclusief toebehoren zoals boordstenen, belijning, e.d.;
- het leveren en plaatsen van nieuwe verlichting (cfr. bestaande toestand)

We raming de kostprijs voor deze werken op een bedrag van EUR 2.040.000 exclusief btw.

In aanvulling op de basis wordt hierna een inschatting gemaakt van de te verwachten herstellkosten voor het betonherstel. De uiteindelijk uit te voeren hoeveelheden betonherstel zal pas kunnen blijken lopende de uitvoering. In huidige raming wordt daarom rekening gehouden met een inschatting van de uit te voeren hoeveelheden.

Voor genoemde onzekerheid zou grotendeels kunnen weggenomen worden door het voorafgaandelijk laten verwijderen en afvoeren van het loszittend en aangetast beton opdat er bij de opmaak van de offertes door de aannemers voor het betonherstel reeds zicht is op de te herstellen oppervlaktes.

We ramen de verschillende betonherstelopties als volgt:

Optie 1: 'klassiek betonherstel':

- werfinrichting
- 'klassiek betonherstel' + offeranodes, voorlopig uitgaande van 1.120 m<sup>2</sup>
- carbonatatie remmende coating

We ramen de kostprijs voor optie 1 op een bedrag van EUR 1.540.000 exclusief btw.

Optie 2a: passieve 'kathodische bescherming':

- werfinrichting
- 'klassiek betonherstel', voorlopig uitgaande van 1.120 m<sup>2</sup>
- passieve 'kathodische bescherming'

We ramen de kostprijs voor optie 2a op een bedrag van EUR 2.350.000 exclusief btw.

Optie 2b: actieve 'kathodische bescherming':

- werfinrichting
- 'klassiek betonherstel', voorlopig uitgaande van 1.120 m<sup>2</sup>
- actieve 'kathodische bescherming'

We ramen de kostprijs voor optie 2b op een bedrag van EUR 2.900.000 exclusief btw.

## 5. Besluiten

Ongeacht de wijze van betonherstel, adviseren wij om het platte dak van de ondergrondse parkeergarage integraal te renoveren opdat er op een duurzame wijze een halt wordt toegevoerd aan de waterinfiltraties. Aanvullend dient de betonschade hersteld te worden. De keuze voor een welbepaalde optie - 'klassiek' betonherstel versus een passieve dan wel een actieve 'kathodische bescherming' is afhankelijk van de vooropgestelde budgetten, de te verwachten onderhoudstermijn en de mogelijkheid tot opvolging en bijsturing van het systeem

voor Bureau Bouwtechniek,  
ir. arch. Yoshi Craeye"

Er kan nog gekozen worden voor welke hersteloptie van beton men opteert. Basis is de integrale renovatie van het dak van de parkeergarage (2.040.000 €) met mogelijke betonherstelopties:



- 1: klassiek betonherstel (20 % betonherstelling geraamd): 1.540.000 €, dus totaal 3.580.000 € ex BTW
- 2: passieve kathodische bescherming: 2.350.000 €, dus totaal 4.390.000 € ex BTW
- 3: actieve kathodische bescherming: 2.900.000 €, dus totaal 4.940.000 € ex BTW

**De Raad vermeldt dat de opvanggoten doorheen het garagecomplex telkens onder de uitzetvoegen hangen en die voegen rot zijn en wenst in eerste instantie plaatselijk aan te pakken. 2 dringende voegen worden geschat op 30.000 € of 15.000 € per voeg en 50.000 € voor betonherstelling, totaal voorlopig geraamd op 80.000 € of 7,71 € per aandeel.**

**Enkele eigenaars maken voorbehoud dat deze plaatselijke herstellingen correct en duurzaam uitgevoerd moeten worden. Men vraagt de nodige technische fiches en garanties te vragen aan aannemers. De werken dienen op vraag van de eigenaars begeleid en gecontroleerd te worden door deskundige.**

**Stemming voor mandaat aan Raad volgens voormeld plan van aanpak om de pijnpunten reeds aan te pakken tot 80.000 €, financiering (deels) via het reservfonds:**

#### **Resultaat stemming punt 07.02: Voor**

Voor: 5.501,00/6.118,00 aandelen - 89,92 %

Tegen: 617,00/6.118,00 aandelen - 10,08 %

Namen tegen: Dönmez - Atakan, Nira, Hermans - Luyckx, Ottelohe Karin, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Vernimmen Erik

Onthouding: 236,00/7.141,00 aandelen - 3,30 %

Namen onthouding: Delodder Véronique, Thuysbaert Carl, Vandamme Marc, Vanderveken Luc

Ongeldig: 84,00/7.141,00 aandelen - 1,18 %

Namen ongeldig: De Colvenaer Karel

Blanco: 703,00/7.141,00 aandelen - 9,84 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

#### **07.03. Reglement van interne orde: toevoeging verbod op plaatsing van containers op dakparking (max. 2,5 ton) en alsook melding werken bv renovatie aan conciërge, aanvraag verbouwingen, aanmelden aannemer bij conciërge, enz. (1/2 + 1) (10 372,00)**

De Raad stelt voor om volgende zaken toe te voegen aan het reglement van interne orde, punt 6:

- verbod op plaatsing van containers op dakparking (max. 2,5 ton)
- melding renovatiewerken aan syndicus (reeds in RIO) en conciërge
- aanvraag verbouwingen
- aanmelden aannemer conciërge

#### **Stemming: unaniem akkoord**

#### **08. Geplande en/of goed te keuren werken**

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

#### **08.01. Evaluatie centrale ventilatie en te nemen maatregelen door eigenaars (2/3) (10 000,00)**

Studiebureau Lenders waarvan de zaakvoerder huurder is in uw gebouw, heeft verslag opgemaakt na controle van de werking van het vernieuwde ventilatiesysteem in blok B en het originele systeem in blok A. Korte samenvatting van het verslag dat ter inzage van de eigenaars op het webportaal staat:

*Het origineel concept*

*Van keuken tot afzuigventilator (dak)*

*In elk appartement worden de keuken en de natte lokalen (WC's, wasplaats, bad- en douchekamer) uitgerust met een afzuig plafondrooster in het verlaagd plafond. De rooster in de keuken is aangesloten aan een dampkap met een klep open-toe.*

In elk appartement worden de roosters (direct/indirect) boven het verlaagd plafond aangesloten aan een 'master' regelklep gemonteerd in 'n verticale scheidingswand die de 'vides' boven het plafond van 't appartement en de 'vide' boven de gang scheidt.

Op elke verdieping worden de regelkleppen van de appartementen van/op die verdieping met een (individueel of gemeenschappelijk) flexibel kanaal aangesloten aan een verdeelrooster gemonteerd in de wand van de bouwkundige schacht (de zgn centrale metselwerkkoker) die dienstdoet als verticaal plenum van gelijkvloers tot dak.

Bovenaan die schacht wordt een aansluitrooster geplaatst die middels een mof aan de centrale afzuigventilator verbonden wordt.

Luchttechnisch zijn er 2 onderscheiden tracé-types:

- a. horizontale tracés vanaf plafondroosters door kanalennet en de regelklep van elk appartement naar de flexibel en dan door de verdeelrooster in 't verticaal plenum
- b. horizontaal tracé van aansluitrooster in het verticaal plenum tot afzuigventilator.

premissie: volgens de survey van studie bureau STB worden de appartementen op elk verdiep aangesloten aan de bouwkundige schacht (die dus dienst doet als plenum), alzo niet aan een verticaal kanaal in de schacht, (luchttechnisch beter maar duurder).

Hoe het theoretisch werkt

De afzuigventilator zet de volledige tracés in onderdruk: eerst het verticaal plenum, danop elke verdieping de aangesloten flexibele kanalen en verder de tracés boven de plafonds van de appartementen zodat finaal bij elke plafondrooster een onderdruk ontstaat die resulteert in een geruisloze afzuiging van het punctueel normatief debiet. Het afzuigdebiet (in m<sup>3</sup>/h) van de afzuigventilator,- dat het elektrisch verbruik bepaalt,- is het totaal van alle te gunnen normatieve debieten in de appartementen.

De nodige opvoerhoogte (Pa) van de afzuigventilator (vermogen om het gevraagde debiet te bekomen) wordt bepaald door de som van de wrijvingsweerstand (van alle tracés a + tracé b) die functie zijn van de opeenvolgende verschillende doorsnedes en luchtsnelheden. De ringvormige open gleuf (m<sup>2</sup>) van alle roosters en de secties van kleppen & kanalen worden telkens berekend (vanaf het normatief debiet in m<sup>3</sup>/h aan elke rooster tot het einde van de tracés a) bij de gekozen 'comfortabele geruisarme' luchtsnelheid (m/s).

Om goede werking van het centrale ventilatiesysteem te garanderen dienen in elk appartement dampkappen zonder motor of recirculatie dampkappen geplaatst te worden. Dampkappen met motor mogen niet gebruikt worden, want onregelmatig het centrale systeem.

De (manuele) regelkleppen van ventilatiekanalen per appartement kunnen eventueel (tijdelijk of permanent) gesloten worden om afzuig van warme lucht te voorkomen als dampkap of badkamer niet gebruikt worden zonder negatieve effecten op de centrale werking, maar dit komt de luchtkwaliteit in appartement(en) niet ten goede.

Aanpassing van plafondroosters of kanalen is uit den boze, omdat dit het centrale systeem uit evenwicht brengt.

Elke eigenaar dient te controleren of de dampkap van het juiste type is (zonder motor met afsluitklep of recirculatie). Indien niet van het juiste type, moet dit aangepast worden.

De afzuiging mag 's nachts niet op een lager regime draaien, want dat zorgt voor slechte werking op lager gelegen verdiepingen en infiltratie van slechte geuren.

**Geen stemming.**

#### **08.02. Vernieuwing centrale ventilatie A-kant (naar analogie van B-kant) (2/3) (10 000,00)**

De syndicus verwijst naar de bespreking in 2018 en 2019 mbt de vernieuwing van het centrale ventilatiesysteem op nr 118. Er kan een aanzienlijke besparing aan elektriciteitsverbruik verwezenlijkt worden zoals reeds enkele jaren het geval is op nr 120.

De syndicus vroeg geactualiseerde offerte aan Air Technologies die ventilatie op nr 120 vernieuwde, doch mocht deze tot op heden niet ontvangen. Gezien de algemene prijsstijgingen wordt de kostprijs voor vernieuwing van centrale systeem in blok A voorzichtig geraamd op 16.000 €.

**Stemming voor mandaat aan de Raad tot 16.000 € incl. BTW, financiering via reservefonds:**

### Resultaat stemming punt 08.02: Voor

Voor: 5.070,00/5.427,00 aandelen - 93,42 %

Tegen: 357,00/5.427,00 aandelen - 6,58 %

Namen tegen: De Beukelaer Claudine, Nira, Verbist Luc, Speleers Cedric

Onthouding: 709,00/6.937,00 aandelen - 10,22 %

Namen onthouding: Delodder Véronique, Dönmez - Atakan, De Bruyckere Anne, Hermans - Luyckx, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Graste Willem, Catoor - Weygers, Depauw Anne

Ongeldig: 42,00/6.937,00 aandelen - 0,61 %

Namen ongeldig: Janssens Willy

Blanco: 759,00/6.937,00 aandelen - 10,94 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Ottelohe Karin, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

### **08.03. Preventieve vernieuwing waterdichting hoofddak (n.a.v. meerdere lekken, plaatselijke herstellingen en stormschade) (2/3) (10 372,00)**

Naar aanleiding van verschillende plaatselijke herstellingen aan het hoofddak of daken van liftmachinekamers de afgelopen jaren, adviseren de syndicus en de Raad de waterdichting (momenteel roofing van meer dan 30 jaar oud) preventief te vernieuwen en eventueel bijkomend te isoleren, aangezien de isolatienormen de komende jaren nog verder zullen verstrengen en naisoleren duurder is dan combinatie van extra isolatie en nieuwe waterdichting.

De syndicus legt ontvangen offertes inclusief 1 luifel en exclusief liftmachinekamers voor:

- <b>Roofit:</b>	1 laag roofing over bestaande dakopbouw	44.100 € ex BTW
	2 lagen roofing en 10 cm isolatie	101.875 € ex BTW
- <b>ATAB:</b>	1 laag roofing over bestaande dakopbouw	57.116,81 € ex BTW
	2 lagen roofing en 10 cm isolatie	100.583,31 € ex BTW

Er wordt nog een derde offerte verwacht van Roofcover.

Indien er bijkomende geïsoleerd wordt, dient de bestaande bedekking die los kwam bij laatste storm in februari, verankerd of is deze te verwijderen en volledig opnieuw op te bouwen. Advies van architect is recent gevraagd.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 125.000 € ex BTW, financiering van het reservefonds:

### Resultaat stemming punt 08.03: Voor

Voor: 5.484,00/6.027,00 aandelen - 90,99 %

Tegen: 543,00/6.027,00 aandelen - 9,01 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, De Beukelaer Claudine, Nira, Verbist Luc, Adam Marguerite, Speleers Cedric, Kwan Kin Men - Heymans Melissa

Onthouding: 369,00/7.131,00 aandelen - 5,17 %

Namen onthouding: Vangheel Sofie, De Bruyckere Anne, Janssens Willy, Sweert Anita, Hénin Pascale, Catoor - Weygers

Blanco: 735,00/7.131,00 aandelen - 10,31 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

### **08.04. Conversie naar parktuin lage begroeiing meerjarenplan: in eerste instantie rooien (hoge) bomen die bij hevige wind waterdichting dakparking beschadig(d)en (2/3) (10 372,00)**

Naar aanleiding van de lekkages en betonaantasting in het ondergrondse garagecomplex is het aangewezen (hoge) bomen met diepere wortelgroei stelselmatig te rooien en gespreid over meerdere jaren naar parktuin te gaan met lage begroeiing. De Raad wil de conciërge hierbij betrekken en vraagt mandaat aan de eigenaars om (mits de nodige vergunningen) het komende jaar hiermee te starten.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 10.000 €, financiering via het reservefonds:

### Resultaat stemming punt 08.04: Voor

Voor: 4.553,00/5.641,00 aandelen - 80,71 %

Tegen: 1.088,00/5.641,00 aandelen - 19,29 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, De Beukelaer Claudine, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Hermans - Luyckx, Ottelohe Karin, Van der Heyden, Adam Marguerite, Depauw Anne, Verhulst Nathalie, Vernimmen Erik, Speleers Cedric, Kwan Kin Men - Heymans Melissa, Vandamme Marc

Onthouding: 755,00/7.141,00 aandelen - 10,57 %

Namen onthouding: Claessens - Jespers, Delodder Véronique, D'hooghe Patrick, Vaes Marleen, Janssens Willy, Raemdonck Jean, Vincké - Van Ham, Schellekens Michel, Lannoy Bruno

Blanco: 745,00/7.141,00 aandelen - 10,43 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terry, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

### **08.05. Inrichten 2 parkeerplaatsen (voor leveranciers) thv verbindingsweg achteraan naar Nirvana (mits verplaatsing paaltjes) (2/3) (10 372,00)**

De Raad stelt voor 2 parkeerplaatsen voor leveranciers in te richten aan de verbindingsweg thv paaltjes die enkele meters verplaatst zouden kunnen worden tot aan de perceelsgrens. **Stemming tot 750 €: unaniem akkoord**

### **08.06. Eventuele plaatsing 2 automatische schuifdeuren aan hoofdkom (2/3) (10 000,00)**

De syndicus legde 2 offertes voor automatische schuifdeuren (inclusief toebehoren zoals noodbatterij, ...) voor op AV 2021:

- **AL-MET** enkele automatische buitendeur **6.512,40 € ex BTW**

- **F-Projects** enkele automatische buitendeur **4.750 € ex BTW**  
enkele automatische binnendeur 7.595 € ex BTW

Aan de hoofdkom is dorpel ook te verlagen of licht hellend vlak te voorzien, zodat rolstoel- of rolatorgebruikers gemakkelijker binnen kunnen.

De aanpassing van dorpel zal mits goedkeuring op hetzelfde moment uitgevoerd worden. Op AV vorig jaar was het besluit dit te combineren met de volledige renovatie van inkomhal (waarbij de deuren mogelijk op een andere plaats komen).

**Geen stemming, deze werken worden meegenomen in de volledige renovatie van inkomhal besproken onder het volgende punt.**

### **08.07. Eventuele renovatie inkomhal (inclusief verplaatsing van brievenbussen naar grote hal en plaatsing van automatische schuifdeuren) (2/3) (10 000,00)**

De Raad heeft schets gemaakt om inkomhal te renoveren en nieuwe brievenbussen daar te plaatsen. Het lokaal waar nu de brievenbussen staan, zou dan later eventueel geprivatiseerd en verkocht kunnen worden.

Een ruime meerderheid (85 %) was vorig jaar akkoord om dit verder uit te werken samen met vernieuwing van inkomdeuren naar automatische schuifdeuren.

Raad en syndicus hebben 6 offertes bevestigd en slechts 2 ontvangen:

- **AL-MET** **48.189,60 € ex BTW**

- **NM Projects** **61 502,85 € ex BTW en ex nieuwe inkomdeuren**

**Stemming voor mandaat aan Raad tot 60.000 €, financiering van het reservefonds:**

### Resultaat stemming punt 08.07: Tegen

Voor: 3.343,00/5.029,00 aandelen - 66,47 %

Tegen: 1.686,00/5.029,00 aandelen - 33,53 %

Namen tegen: Claessens - Jespers, Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, D'hooghe Patrick, De Beukelaer Claudine, Dönmez - Atakan, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Ottelohe Karin, Van den Bogaert Joseph, Van Waelvelde

Annick, Robbrecht Godelieve, Thuysbaert Carl, Van der Heyden, Vincké - Van Ham, Graste Willem, Depauw Anne, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc, Vernimmen Erik, Speleers Cedric

Onthouding: 1.065,00/6.937,00 aandelen - 15,35 %

Namen onthouding: Charleer Nelly, Corbett - Gerres, De Bruyckere Anne, Swinnen Jan, Hermans - Luyckx, Janssens Willy, Raemdonck Jean, Catoor - Weygers, Schellekens Michel, Aarts Jozef, Vanderveken Luc

Blanco: 843,00/6.937,00 aandelen - 12,15 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, Castiglioni - Riva Manuela, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terryn, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke, Riva Manuela

#### **08.08. Vernieuwing branddetectiesysteem (inclusief verplaatsing naar nog in te richten lokaaltje in centrale inkomhal) (2/3) (10 000,00)**

Gezien de ouderdom van het huidige branddetectiesysteem en ook de valse alarmen, wordt door de Raad voorgesteld het systeem te vernieuwen en te verplaatsen naar een nieuw in te richten lokaal in de inkomhal die gerenoveerd zou worden. De syndicus legt ontvangen offertes voor:

- **A-Security**
  - 2.328 € ex BTW om systeem te verplaatsen
  - 1.852 € ex BTW voor vervanging bestaande centrale (toebehoren behouden)
  - 1.589 € ex BTW voor uitbreiding van detectie naar liftmachinekamers en vuilschuiflokalen
  - 5.769 € ex BTW totaal**
  - 1.225 € ex BTW voor jaarlijks onderhoud
  
- **Brabex**
  - 8.495 € ex BTW** om volledige systeem inclusief detectoren te vervangen **exclusief verplaatsing**
  
- **AEW Security**
  - 15.197,39 € ex BTW** om volledige systeem inclusief toebehoren te vervangen naar adresseerbaar systeem **exclusief verplaatsing**

**Stemming voor mandaat aan Raad tot 9.000 € voor vernieuwing en activering onderhoudscontract, financiering van het reservefonds: unaniem akkoord**

**Verplaatsing is pas aan de orde als punt 8.07 weerhouden wordt.**

#### **08.09. Uitbreiding camerasysteem (2/3) (10 372,00)**

De Raad stelt voor enkele camera's in het garagecomplex en ook op bovengrondse parking te plaatsen op het bestaande systeem. De voorbereidende werken (bekabeling) zou de conciërge kunnen doen.

Camera kost per stuk +/- 400 € ex BTW.

**Stemming voor mandaat aan Raad tot 3.000 €: unaniem akkoord**

#### **08.10. Toekomstige, noodzakelijke aanpassing toegangscontrole (einde ondersteuningsmogelijkheden bestaande badgesysteem) (2/3) (10 372,00)**

Het bestaande badgesysteem is verouderd en wordt niet meer ondersteund. Vernieuwing op termijn is aangewezen. De kosten zouden beperkt blijven, aangezien badgecontrollers en badges behouden kunnen blijven.

**Stemming voor mandaat aan Raad tot 5.000 € om bij panne of defect te vernieuwen, financiering via extra opvraging: unaniem akkoord**

#### **08.11. Budget aankoop materiaal conciërge (tuinonderhoud, riolering, enz) (1/2 + 1) (10 372,00)**

De Raad wenst de taken van de conciërge uit te breiden met kleine herstellingen en preventief onderhoud. Hiervoor is het nodige materiaal noodzakelijk. Het betreft tuinonderhoud, loodgietersmateriaal, enz..

**Stemming voor mandaat aan Raad tot 5.000 €: unaniem akkoord**

#### **09. In kaart brengen officiële eigenaars bovengrondse staanplaatsen zonder aandelen en ondergrondse staanplaats P044 (1/2 + 1) (10 372,00)**

De eigenaars van de bovengrondse staanplaatsen 19 en 38 zijn nog niet gekend.



Ook de eigenaar van ondergrondse staanplaats P044 is onbekend, aangezien de vorige syndicus de eigenaar van de bovengrondse parking 44 had gekoppeld aan de ondergrondse staanplaats P044. Die eigenaar heeft dus jaren onterecht bijdragen betaald.

**De syndicus vraagt deze eigenaars zich te melden binnen 1 maand vanaf heden met eigendomsakte. De juiste identiteit van eigenaars werd ook opgevraagd bij het kadaster, maar voor P044 is het juiste perceelsnummer voorlopig niet te achterhalen en hoopt de syndicus dat de eigenaar zich spoedig meldt.**

**In afwachting worden de kosten voor deze ondergrondse staanplaats aangerekend aan de VME. De eigenaars stellen voor de staanplaats te verhuren, zolang er zich geen eigenaar meldt. De Raad en conciërge kijken na of de plaats gebruikt wordt en zo ja, door wie, zodat de eigenaar zo eventueel gevonden kan worden.**

**De eigenaars zijn unaniem akkoord met deze regeling.**

## **10. Brandveiligheid en brandverzekering**

### **10.01. Sanering blokpolis mbt elektrische plafondverwarming die ouder is dan 10 jaar**

De syndicus verwijst naar de bespreking op AV 2021 en maakt de eigenaars nogmaals attent op het feit dat men moet kunnen bewijzen dat plafondverwarming vervangen is door alternatief (airco/warmtepomp) en dus niet meer gebruikt wordt OF de plafondverwarming (en kunstof lichtstraat om gang te verlichten) aan volgende voorwaarden voldoet ter brandpreventie:

- *Bewijs kan geleverd worden dat de geïnstalleerde plafondverwarming van het type "Mark IV" is*
- EN**
- *Bewijs kan geleverd worden dat het differentieel 63A 30mA geplaatst is op ten minste het circuit van de plafondverwarming*
- EN**
- *Aanwezigheid van een geldig keuringsattest van de volledige elektrische installatie door een erkend bedrijf*

*Bovendien raden wij ten stelligste aan om de kunststof lichtstraten die in verschillende appartementen zijn geïnstalleerd om de gang te verlichten uit te rusten met:*

- *Elektronische ballasten*
- OF**
- *LED lampen te plaatsen (= meest aangewezen)*

Volgende elektriciens (vertrouwd met plafondverwarming en eventuele alternatieve verwarming) kunnen u vrijblijvend adviseren voor controle en aanpassing van de elektrische plafondverwarming, lichtstraten en algemene installatie:

- Simons BV: +32 478 42 48 69 of [info@simonsbvba.eu](mailto:info@simonsbvba.eu)
- Dupon Luc: +32 476 29 00 23 of [info@duponluc.be](mailto:info@duponluc.be)

Onder het volgende punt wordt procedure uiteengezet indien eigenaar(s) nalaat bovenstaande zaken in orde te brengen.

De syndicus heeft sinds vorig jaar actief opgevolgd dat eigenaars het nodige gevolg zouden geven en stelt vast dat er nog 23 van 122 appartementen en dus eigenaars zijn die tot op heden geen ondertekend formulier hebben bezorgd, noch bewijs dat plafondverwarming afgekoppeld, dan wel vernieuwd is.

Voor 55 van 122 appartementen werd geen geldig keuringsattest bezorgd tot op heden.

### **10.02. Geldige keuringsattesten privatieve elektrische installaties en bewijs van vernieuwing plafondverwarming of alternatief verwarmingssysteem (2/3) (10 000,00)**

De wet op mede-eigendom, artikel 3.88, paragraaf 1 bepaalt dat mits bijzondere motivering de algemene vergadering kan beslissen over werken aan privatieve delen die om economische of technische redenen moeten uitgevoerd.

Er wordt daarom met aandrang gevraagd aan elke eigenaar om bewijs van vernieuwing van plafondverwarming of plaatsing van alternatief verwarmingssysteem (factuur) samen met geldig keuringsattest van de elektrische installatie te bezorgen aan de syndicus binnen 3 maanden en ten laatste 30/06/2022. Dit in het kader van de brandveiligheid en uitsluiting bij de brandverzekering **(wat wil zeggen dat bij brand de eigenaar waar de oorzaak gelegen was, persoonlijk alle gevolgschade aan/in het gebouw en personen dient te bekosten!)**

De betrokken eigenaars zullen (opnieuw) aangetekend in gebreke gesteld worden om het nodige te (laten) doen en

de kosten voor deze aangetekende kennisgeving zullen privaatief verrekend worden.

Eigenaar(s) van appartement(en) waarvoor geen of onvoldoende bewijs ontvangen is op 30/06/2022 zal verplicht worden de plafondverwarming te vernieuwen, elektrische installatie aan te passen aan de geldende normen en geldig keuringsattest af te leveren voor eigen rekening. De VME zal de noodzakelijke werken bestellen en laten uitvoeren door bekwame aanemer. De in gebreke blijvende eigenaar zal alle kosten hieraan verbonden dragen.

### **Stemming om bovenstaande werkwijze te hanteren en in te schrijven in het reglement van interne orde: unaniem akkoord**

#### **10.03. Verbod op gebruik van mobiele elektrische vuurtjes ikv de brandveiligheid (2/3) (10 000,00)**

Op vraag van eigenaar mevrouw Spruyt wordt bewoners ontraden om elektrische mobiele vuurtjes te gebruiken (gordijnen die in brand vliegen).

De brandverzekeraar heeft dit niet als voorwaarde gesteld, doch voorzichtigheid is uiteraard aangewezen. **Geen stemming.**

#### **11. Middellangetermijn planning en mogelijke initiatieven**

##### **11.01. Haalbaarheidsstudie warmtenet Agfa - Gevaert / Fruithoflaan (1/2 + 1) (10 372,00)**

Er is recent een nieuw initiatief opgestart genaamd Warmte Verzilverd, een samenwerking tussen AGFA Gevaert, de Stad Antwerpen, Ecohuis en enkele studiebureau's.

Het doel is in eerste instantie te onderzoeken of warmtenetten kunnen gerealiseerd worden met restwarmte van de productie van de AGFA site.

Aan de eigenaars wordt gevraagd hun akkoord te geven om in dit kader alle info waarover de syndicus beschikt over te maken aan deze coöperatieve. Dit gaat om verbruiksgegevens van energie in de gemene delen en contactgegevens van de eigenaars om het privaatieve energieverbruik te kunnen opvragen.

Deze gegevens zijn nodig voor het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie, waaruit meer concrete info zal volgen over de technische en financiële afwikkeling hiervan die dan uiteraard verder besproken zal worden met de eigenaars.

**Stemming: unaniem akkoord**

##### **11.02. Advies mbt laadpalen in de toekomst en verzekeringstechnische vereisten, eventueel gemeenschappelijk initiatief om mogelijkheden in kaart te brengen (2/3) (10 372,00)**

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. Voor zover aan al deze voorwaarden werd voldaan, alsook aan alle andere bepalingen van art. 577-2, §10 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.

**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 verzwared 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 (verzwarde meterkast of nieuwe, voldoende zware officiële meter enkel voor laadpunten in het garagecomplex) t.b.v. bv. 10 000 EURO wordt gedragen door alle eigenaars, bv. 50; dit is 200 EURO per eigenaar. Alle eigenaars van staanplaats of garagebox die in de toekomst een privaat laadpunt wensen te plaatsen, dienen dan per aansluiting 200 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 noodstopsysteem 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 Stroohm, Pluginvest of andere bekwame leverancier van laadoplossingen. De kostprijs bij Stroohm 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: Resultaat stemming punt 11.02: Tegen**

Voor: 2.700,00/4.157,00 aandelen - 64,95 %

Tegen: 1.457,00/4.157,00 aandelen - 35,05 %

Namen tegen: Schoonderbeek - Tibbe, De Wispelaere - Bresseleers, Vaes Marleen, Luypaert - Wouters, De Beukelaer Claudine, Dönmez - Atakan, Vangheel Sofie, Nira, Verbist Luc, Van Steen, Maetens - Necken, Hermans - Luyckx, Janssens Willy, Sweert Anita, Buermans Priscilla, Van der Heyden, Hénin Pascale, Adam Marguerite, Depauw Anne, Speleers Cedric, Kwan Kin Men - Heymans Melissa

Onthouding: 1.925,00/7.141,00 aandelen - 26,96 %

Namen onthouding: Claessens - Jaspers, Delodder Véronique, Wuyts Lesley, Corbett - Gerres, De Bruyckere Anne, Van Den Brande Kristof, Van de Voorde Hugo, Delhaye - Hauman, Lannoy Bruno, Selleslaghs Ingrid, Raemdonck Jean, Van Waelvelde Annick, Robbrecht Godelieve, Vincké - Van Ham, Beyst Etienne, Catoor - Weygers, Vandamme Marc, Van Den Wyngaert Janine, Vernimmen Erik, De Backer - Baldursdottir, IR. ARCHITECT TINE DURNEZ BVBA, Dupont - Steenacker

Blanco: 1.059,00/7.141,00 aandelen - 14,83 %

Namen blanco: Bernardo Miranda Kim, Laeremans, Charleer Nelly, Van Steen Annelies, Rosenberg - Schenk, De Smedt Edward - De Meyer Christiana, Godon Maria-Christina, Loveniers - Terry, Schellekens Michel, Nal. De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke

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.

## **12. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**

### **12.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10 372,00)**

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

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

**De geschatte kostprijs van de rapportage is 7.000 € excl. btw. Solvio werkt hiervoor samen met ImmoPass, Bureau Notermans of een ander studiebureau en vergelijkt steeds offertes per gebouw.**

**Er is geen meerderheid geïnteresseerd om audit uit te besteden. De eigenaars komen hierop spontaan op terug, zodat de syndicus desgevallend voor offertes kan zorgen.**

De syndicus vraagt de eigenaars in afwachting van uitbesteding aan externe deskundige te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn overwogen worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting verder uitgewerkt kan worden. De werken besproken onder punt 7, 8, 9 en 11 kunnen voorlopig als meerjarenbegroting beschouwd worden.

De eigenaars bekijken verder welke werken aan gemene delen wenselijk of noodzakelijk kunnen zijn en informeren de syndicus tijdig voor een volgende vergadering, zodat begroting verder uitgewerkt kan worden.

### **13. Diversen**

- De plaatsing van LED stralers aan de parking zorgen voor lichtoverlast in appartement op gelijkvloers. Er wordt bekeken met Raad en elektriciens om deze vanaf middernacht tot 6 u 's ochtends uit te schakelen.

### **14. 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 23 uur 50 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Voorzitter

Solvio Syndicus Beheer







Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Ambassador, Fruithoflaan 118-120, KBO 0850.518.566, gehouden op 20/03/2019 om 18:30 te Park West, Rooiplein 6, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

### 01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars alsook 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: 6.443,00/10.372,00 - 62,12 %

Eigenaars: 70/137 - 51,09 %

### 02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (10372.0000)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar mevrouw Vets. 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: vernieuwing verlichting trapzalen € 2.696,64 (via reserve), herstelling afvoerputten en -buizen terrassen € 17.544,59 (via reserve), vernieuwen tussenschotten € 41.128 (via reserve), vernieuwen lamellen € 24.620,30 (via reserve), uitbreiden camerabewaking € 5.588,32 (via reserve), plaatsen optische rookdetectoren € 2.613,60, uitbreiding branddetectie € 1.210, betonherstellingen garagecomplex € 4.246,29, verrekening schadevergoedingen verzekeraar (o.a brand en aanrijding garagepoort) - € 5.071,06 en - € 2.559,42, stormschade dak € 4.022,70, vervangen lamellen garagepoort € 1.577,97, renovatie dals ondergrondse parking € 25.122, erelonen deskundige mbt betonerosie garagecomplex en technische meting € 2.579,42

Uitzonderlijke kosten gerechtelijke procedures € 9.912,45 (afboekingen nav vonnissen oude syndicus en 2 eigenaars)

Kostenvergoeding Raad, verzekeringsproducten gebouw, beheersvergoeding, erelonen advocaten in procedures lastens leveranciers of eigenaars of erelonen deskundigen werden enkel aangerekend aan appartementen in het verleden. De syndicus zal dit vanaf dit boekjaar aan eigenaars van garages en appartementen voor zover deze betrekking hebben op het volledige gebouw en/of grond doorrekenen zoals de statuten bepalen.

#### 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.

#### 03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10372.0000)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

#### 03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10372.0000)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 334.181,89 EUR incl. individuele kosten en lening terrasrenovatie

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: **33.741,50 EUR, dus werkelijk 300.440,39 EUR**

Huidige provisie ter beschikking: 22.500 EUR per maand, zijnde 270.000 EUR per jaar + 42.738,48 EUR (afbetaling lening) = 312.738,48 EUR per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd. **Uw 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 gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.



Antwerpen: Fruithoflaan 17, bus 18 - 2600 Berchem

+32 (3) 239.04.09 - [syndicus@solvio.be](mailto:syndicus@solvio.be)

Brussel : Elf Novemberlaan 2 - 1040 Etterbeek

+ 32 (2) 302.20.09 - [syndic@solvio.be](mailto:syndic@solvio.be)

**Stemming: unaniem akkoord**

**03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10372.0000)**

Permanent werkkapitaal van 61.733,24 EUR bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

**03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10372.0000)**

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 199.158,86 EUR.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1/01/2019 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. 5% bedraagt voor uw gebouw +/- 15.000 € per jaar.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 4.166 EUR per maand, 49.992 EUR per jaar. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.1. **Unaniem akkoord.**

**03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures**

Er zijn procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars, nl. Van Doninck. Dossier is in handen van Meester Van Dijk (achterstal € 12.633,76). Er zijn procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. ABBI. Aan ABBI is momenteel nog € 11.397,81 te betalen mbt terrasrenovatie.

Wat betreft het dossier VME - Dibrun:

Dixit Mr. Eliaerts dd. 21/11/2018 en 20/12/2018:

Zoals geweten, werd al door enkele partijen in de loop van de procedure tot terugbetaling van onverschuldigde betalingen overgegaan, nl. door VME Hobeuchem, Morrell, Schindler en Electabel. Wat Electabel betreft, ging het over twee VME's, waarvan VME Quellinstraat al de door Ambassador onverschuldigd voldane facturen heeft terugbetaald en VME Appelmansstraat nog wel gedeeltelijk moet terugbetalen (zie verder).

Er was dus alleen nog KBC, Water-Link en Daniel l'Eau die niet vrijwillig hebben terugbetaald;

De rechtbank kent de vordering toe tegen Water-Link en Daniel l'Eau, en alleen tegen KBC wordt de vordering niet toegekend. De beslissing van de rechtbank ten aanzien van KBC komt mij juist voor, aangezien het ging om verzekeringspremies van KBC die door VME Ambassador onverschuldigd zijn betaald doch welke premies verjaren op een termijn van drie jaar en al verjaard waren op het ogenblik dat de terugvordering voor de VME Ambassador is gesteld geweest met dagvaarding van 16 mei 2013 (door uw toenmalige raadsman Mr. Torrekens).

Ook de vordering op de heer Meskens wordt niet toegekend, doch bij betrokkene gaat het enkel over de gerechtskosten.

Ik adviseer aan de VME Ambassador om te berusten in het vonnis, zeker wanneer alle andere partijen eveneens bereid zijn om te berusten. Doch zelfs als Water-Link of Daniel l'Eau zouden beslissen hoger beroep aan te tekenen, adviseer ik aan VME Ambassador toch te berusten ten aanzien van KBC en ook ten aanzien van partij Meskens. In geval van hoger beroep door Daniel l'Eau, zal het in dat geval wel veilig zijn om te volgen met een beroep tegen VME Charles Michel, omdat dit de partij is van wie de facturen door Ambassador zijn voldaan aan Daniel l'Eau, en als de vordering van VME Ambassador tegen Daniel l'Eau in een beroepsprocedure (ingesteld door deze laatste) niet zou worden toegekend, zal in dat geval de tussenvordering die in ondergeschikte orde is gesteld tegen VME Charles Michel moet worden hernomen.

Kunt u mij dus voor de goede orde bevestigen dat VME Ambassador akkoord gaat met berusting in het gewezen vonnis mits de andere partijen ook berusten. Kunt u mij tevens bevestigen dat VME Ambassador ook akkoord om te berusten ten aanzien van KBC en ten aanzien van de heer Meskens, welke ook de besissing is van de andere partijen, en dat enkel met een beroep tegen VME Charles Michel moet worden gevolgd wanneer er hoger beroep door Daniel l'Eau zou worden ingesteld.

*Noot syndicus: de VME heeft het advies van Mr. Eliaerts hierin gevolgd. Het vonnis werd einde 2018 aan resp. partijen betekend en sindsdien is er tussen partijen correspondentie om het bedrag effectief op rekening van de VME gestort te zien. Desgevallend zal er uitgevoerd moeten worden.*



Curator Schwagten, partij Dierckx en partij Segebarth zijn veroordeeld tot de gerechtskosten van 1.593,04 EUR, maar we weten ondertussen dat deze partijen insolvable zijn en het heeft niet veel zin om stappen te zetten voor opname hiervan in het passief van het faillissement GCV Dierckx & C°, want als gewone schuldeiser zal VME Ambassador daaruit toch niets trekken. Dit zou dan alleen maar bijkomende kosten met zich meebrengen, zonder dat het iets oplevert.

*Noot syndicus: dit bedrag dient geboekt te worden als een verlies van het reservefonds in boekjaar 2019.*

Wat ten slotte VME Appelmansstraat betreft, moest deze partij 16.621,05 EUR terugbetalen, waarop zij 9.100,00 EUR heeft afgekort, zodat er na de laatste betaling van 1 mei 2017 een saldo restte van 7.521,05 EUR. Met mail van 17 oktober ll. liet hun raadsman Mr. Hendrickx weten dat deze VME ondertussen voldoende penningen zou hebben om dit saldo van 7.521,05 EUR in één keer terug te betalen.

*Noot syndicus: dit bedrag werd volledig betaald door deze VME per 18/10/2018.*

De syndicus acteert het unanieme mandaat van de VME om de nodige procedurele stappen (verder) te zetten met de raadsman van de VME, Mr. Keyzer – opvolger van Mr. Eliaerts.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 8 EUR per rappel en aangetekende zendingen aan 25 EUR 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 samenstellen en doorgeven door syndicus van dossier aan advocaat tbv 150 EUR, eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...) worden 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.

Voor de goede orde wordt qua tarifiering door de syndicus volgende elementen uit de syndicusovereenkomst in de notulen opgenomen:

Prestaties die niet tot de wettelijke taak van de syndicus behoren worden afgerekend aan 85 EUR/u. Opstellen van een verkoopdossier bedraagt 300 EUR ten laste van de verkoper in zijn eindafrekening. Aangetekende zendingen worden afgerekend aan 25 EUR incl. frankeren. Extra prestaties t.g.v. wijzigingen in de wetgeving worden steeds in regie afgerekend. De opstartkost van een hernieuwde vergadering bedraagt 150 EUR plus de kost per uur in regie. Kosten zoals opname van tellers, bijstand van een architect of advocaat,...zijn nooit in begrepen in het beheerstarief. In geval de beheersovereenkomst (nog) niet ondertekend is, heeft de voorzitter van de raad (indien er een raad is) ofwel de voorzitter van de laatste algemene vergadering hiertoe mandaat.

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. Kwijting aan syndicus, Raad en commissaris (1/2 + 1) (10372.0000)**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

#### **05. Mandaten en verkiezingen**

##### **05.01. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10372.0000)**

De VME verkiest als commissaris MASURE JACK - ACCOUNTANTSKANTOOR. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord**

##### **05.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10372.0000)**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

##### **05.03. Verkiezing Raad van mede-eigendom (team eigenaars Vets, Van Bladel, Gielen, De Colvenaer) (1/2 + 1) (10372.0000)**

Mevrouw Gielen licht werking en taakverdeling binnen de Raad toe. N.a.v. meningsverschil tussen mevrouw Gielen en Vets stelt mevrouw Gielen dat de eigenaars moeten kiezen voor een van hen beiden.

Kandidaten eigenaars: mevrouw Vets, de heer De Colvenaer, mevrouw Van Bladel, de heer Dupont en de heer Schellekens

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		



Antwerpen: Fruithoflaan 17, bus 18 - 2600 Berchem

+32 (3) 239.04.09 - [syndicus@solvio.be](mailto:syndicus@solvio.be)

Brussel : Elf Novemberlaan 2 - 1040 Etterbeek

+ 32 (2) 302.20.09 - [syndic@solvio.be](mailto:syndic@solvio.be)

#### **05.04. Verhoging onkostenvergoeding leden van de Raad van 30 € naar 50 € per lid (1/2 + 1) (10372.0000)**

De leden van de Raad leggen verhoging van onkostenvergoeding van 30€ per lid naar 50€ per lid voor ter stemming. Dit punt wordt op vraag van mevrouw Vets verdaagd. Geen stemming.

#### **06. Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Onderhoud brandblussers: Ansul
- Onderhoud branddetectiesysteem: Brabex Security
- Makelaar: AB-Brokers (Solvio verzekeringen)
- Verzekeringen: BA Raad en commissaris, BA VME, brand B-Cover, arbeidsongevallen Baloise
- Water: Waterlink (AWW)
- Waterverbruikopname: Techem-Caloribel
- Camerabewaking en toegangscontrole: Failsafe
- Loodgieterij: Sani-Reno
- Liffonderhoud: Ora liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: conciërge of Euromak
- Tuionderhoud: Tuinconcept
- Klusdienst: Edifix of D-Jobs

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

#### **07. Toestand en onderhoud van de gemene delen**

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

**De heer Dupont wenst de vele reclamepanelen van immokantoren te bespreken. Dit wordt al meerdere jaren gedoogd en moeten in principe na ondertekening van compromis onmiddellijk verwijderd worden. De eigenaars zijn het unaniem eens dat de statuten toegepast moeten worden en er dus geen publiciteitsborden meer aangebracht mogen worden.**

#### **07.01. Voorstel rechtsbijstandsverzekering VME (1/2 + 1) (10372.0000)**

De syndicus stelt rechtsbijstandsverzekering van ARAG voor. Dit product kost 2.958,10 € per jaar. Gezien de vele procedures in het verleden tegen leveranciers of eigenaars, is het aangewezen dergelijke verzekering te activeren. ARAG dekt naast de klassieke rechtsbijstand tevens invorderingskosten van advocaat en/of gerechtsdeurwaarder bij achterstal van eigenaar(s).

**Activering van rechtbijstand ARAG wordt voorgelegd ter stemming. Resultaat stemming punt 07.01: Voor**

Voor: 3.287,00/4.260,00 aandelen - 77,16 %

Tegen: 973,00/4.260,00 aandelen - 22,84 %

Namen tegen: Wahl - Elkabas, Goossenaerts, Troch Jella, Goossens Eric - De Cuyper Annick, Castiglioni, Gielen Yolande, Vets Ingrid, Van Den Bogaert Joseph, Valkaert - Kortleven, Nelissen - Franck, Timmerman Georges, Kusters - Van der Wee Marijke, Soffers - Meert

Onthouding: 1.741,00/6.443,00 aandelen - 27,02 %

Namen onthouding: Claessens - Jespers, Ben-Shamil Anzor, Camerier - Wynants, Masure, Van Steen, Deumens - De Borger, Raemdonck Jean, Van Waelvelde Annick, Catoor - Weygers, De Colvenaer Karel, De Grave - Sijmus, Belboom, Vander Sande - Van Bladel, Spruyt Anna-Maria, Baeck Paul - Baeck Mathias

Blanco: 442,00/6.443,00 aandelen - 6,86 %

Namen blanco: Charleer Nelly, De Bruyckere Anne, Stevens - Martho, VME Ambassador

De heer Laureys en mevrouw Van Dooren verlaten de vergadering.

#### **07.02. Kostenverdeling onderhoud en herstelling garagepoorten Nirvana & Ambassador (4/5) (10372.0000)**

Afspraken over kostenverdeling voor de garagepoorten (3) was zo dat Nirvana betaalde voor hun poort, Ambassador voor hun rolpoort en kosten van uw sectionale poort werden gedeeld.



De poorten van Ambassador worden intensief gebruikt door alle bewoners, te voet, per fiets of per auto.

Nirvana is hier niet mee akkoord, aangezien Ambassador genot heeft van de tuin tussen beide residenties en niet bijdraagt in de onderhoudskosten van de tuin. Ook het elektriciteitsverbruik in het ondergrondse garage wordt niet verrekend.

Kosten worden sinds enkele jaren niet meer afgerekend tussen beide VME's. Voorstel is dit om vanaf 2019 opnieuw in te voeren en onderhoud- of herstellingskosten van 3 poorten jaarlijks 50/50 tussen beide VME's te verdelen. **Stemming: unaniem akkoord**

#### **07.03. Afval: sorteerstraaitjes vanaf 1/01/2020 OF ophaling door externe firma (1/2 + 1) (10372.0000)**

De Stad Antwerpen plant invoering van sorteerstraaitjes in de nabije toekomst. Invoering vanaf 1/01/2020 zal echter hoogstwaarschijnlijk tot nader order uitgesteld worden, omdat men gebruik van reeds ingericht straatjes wenst te evalueren. Elke bewoner kan zich laten informeren door de stad op infovergadering(en) en ontvangt de nodige briefwisseling.

Er zijn geen betalende zakken van Stad Antwerpen meer nodig voor de sorteerstraaitjes. Van zodra de sorteerstraten ingericht zijn, zullen deze verplicht te gebruiken zijn door elke bewoner. Als alternatief kan afvalophaling via externe firma met gebruik van bestaande containers (rest, PMD + papier & karton) gebeuren.

De syndicus legt 2 prijsoffertes voor:

Firma	Restafval	Papier/karton	PMD	Gemiddeld/jaar
Renewi	190,40 €	64,00 €	60,80 €	13.145,60 €
Vanheede	161,50 €	45,00 €	52,00 €	10.920,00 €

Er wordt ter stemming voorgelegd om afvalophaling, extern uit te besteden aan Vanheede vanaf 1/01/2020 of vanaf invoering van de sorteerstraaitjes. Afvalstickers kosten 3.150 € voor 2019.

#### **Resultaat stemming punt 07.03: Voor**

Voor: 4.553,00/5.852,00 aandelen - 77,80 %

Tegen: 1.299,00/5.852,00 aandelen - 22,20 %

Namen tegen: Goossenaerts, Luypaert - Wouters, Ooms Erna, Masure, Masure Séverine, Ottelohe Karin, Van Gorp Albert, Buermans Priscilla, Bertels - Vanderavoort, Valkaert - Korlveen, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc, Voet Marc, Durnez Tine Architect, Dupont - Steenacker

Onthouding: 149,00/6.443,00 aandelen - 2,31 %

Namen onthouding: Ben-Shamil Anzor, Soffers - Meert, Baeck Paul - Baeck Mathias

Blanco: 442,00/6.443,00 aandelen - 6,86 %

Namen blanco: Charfeer Nelly, De Bruyckere Anne, Stevens - Martho, VME Ambassador

Er dient overigens beter gesorteerd te worden door de bewoners. Sinds de vuilschuiven buiten gebruik werden gesteld, heeft de conciërge veel werk met het huishoudelijk afval juist te sorteren voor ophaling.

#### **07.04. Waterinfiltratie en betonerosie garagecomplex**

De syndicus verwijst naar de notulen van 2018.

Eigenaar mevrouw Verhulst maakt zich zorgen over de barst aan steunpilaar. Deskundige bevestigde dat er geen stabiliteitsprobleem is. Alvorens de pilaar te herstellen dient de oorzaak van aantasting aangepakt te worden.

De oorzaak van betonaantasting op deze plaats is waterinfiltratie van bovenaf. Alvorens beton hersteld wordt, dient idealiter oorzaak aangepakt worden. Zo niet, zal schade op termijn terugkeren.

Dit wordt verder besproken onder punt 11.02.

#### **07.05. Analyse elektriciteitsverbruik gemene delen en voorstel(len) tot optimalisatie**





Er werd energieaudit uitgevoerd door Engie-Electrabel om zo het (hoge) elektriciteitsverbruik te kunnen optimaliseren. Er werden offertes gevraagd worden voor energiebesparende aanpassingen (verlichting (al dan niet LED) met sensoren, vernieuwing ventilatiesysteem A-kant). Zie volgende punten.

#### **08. Geplande en/of goed te keuren werken**

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

##### **08.01. Vernieuwing verlichting naar LED met bewegingssensoren kelders (ifv besparing elektriciteitsverbruik) (2/3) (10000.0000)**

In samenspraak met de Raad werd offerte gevraagd voor aanpassing van kelderverlichting. Voorstel om deze te voorzien met sensoren, zodat deze niet onnodig overal brandt wat nu het geval is, als de drukknop wordt gebruikt.

De syndicus legt opnieuw offertes voor van 2018:

- Elektom:	3.723,92 EUR ex BTW
- AC-Electro:	4.130,00 EUR ex BTW

**Er wordt voorgesteld de Raad mandaat te geven tot 4.500 EUR om dit werk uit te besteden. Financiering via het reservefonds.**

#### **Resultaat stemming punt 08.01: Voor**

Voor: 5.628,00/5.846,00 aandelen - 96,27 %

Tegen: 218,00/5.846,00 aandelen - 3,73 %

Namen tegen: Van Waelvelde Annick, Bertels - Vanderavoort, Vandamme Marc

Onthouding: 126,00/6.232,00 aandelen - 2,02 %

Namen onthouding: Ben-Shamil Anzor

Blanco: 260,00/6.232,00 aandelen - 4,17 %

Namen blanco: Charleer Nelly, De Bruyckere Anne

##### **08.02. Vernieuwing ventilatiesysteem A-kant (omwille van ouderdom en besparing elektriciteitsverbruik) (2/3) (10372.0000)**

Na vervangen van het afzuigstelsel B-kant is duidelijke daling in het elektriciteitsverbruik vastgesteld. Dit zou ook voor A-kant besparing kunnen opleveren, als ventilatie vernieuwd wordt naar moderne energiezuiniger model.

De syndicus verwijst naar de prijzen voor vernieuwing van 1 ventilatiesysteem in notulen HAV 2017:

- Vinci Facilities	13.491,25 EUR ex BTW
- Clima Contracting	9.966,22 EUR ex BTW (prijs 2016 nog geldig, extra korting van 5% beide huisnr's)
- Interduct Ventilation	9.207,16 EUR ex BTW (prijs 2016 gestegen met 3 %, extra korting van 3 % beide huisnr's) Optie filterbox tbv 440 EUR ex BTW

Interduct vernieuwde in 2017 B-kant, doch deze firma werd in 2018 overgenomen door Airtechnologies. Vernieuwing A-kant kan door overnemer uitgevoerd worden aan 9.543,31 € ex BTW en exclusief turbine (!! deze prijs van toeleverancier in Frankrijk laat op zich wachten).

Clima Contracting is overgenomen door TAC die tot op heden geen prijs offerte heeft ingediend.

**Er wordt in afwachting van bijkomende info voorgesteld de Raad mandaat te geven tot 11.000 EUR om dit werk uit te besteden. Financiering via het reservefonds.**

#### **Resultaat stemming punt 08.02: Voor**

Voor: 5.304,00/5.432,00 aandelen - 97,64 %

Tegen: 128,00/5.432,00 aandelen - 2,36 %

Namen tegen: Van Waelvelde Annick, Valkaert - Kortleven

Onthouding: 562,00/6.443,00 aandelen - 8,72 %



Antwerpen: Fruithoflaan 17, bus 18 - 2600 Berchem

+32 (3) 239.04.09 - [syndicus@solvio.be](mailto:syndicus@solvio.be)

Brussel : Elf Novemberlaan 2 - 1040 Etterbeek

+ 32 (2) 302.20.09 - [syndic@solvio.be](mailto:syndic@solvio.be)

Namen onthouding: Ben-Shamil Anzor, Moens - Van Dooren, Masure Séverine, Beyst Etienne, Vandamme Marc, Nelissen - Franck, Soffers - Meert, Baeck Paul - Baeck Mathias

Blanco: 449,00/6.443,00 aandelen - 6,97 %

Namen blanco: Charleer Nelly, De Bruyckere Anne, Timmerman Georges, VME Ambassador

Voorafgaandelijk aan eventuele vernieuwing dient debietmeting te gebeuren op de vernieuwde ventilatie op nr 120. Er zijn enkele eigenaars die hun twijfels hebben dat deze wel voldoet aan de wettelijke normen. De syndicus laat debietmetingen uitvoeren in verschillende appartementen en bezorgt schriftelijk verslag aan Raad.

**08.03. Vernieuwing tapijt (2 lopers) in centrale hall aellijkvloers en vloerbekleding liften (4) (2/3) (10000.0000)**

De lopers in hall zijn versleten en de Raad wenst deze te vernieuwen. Kosten worden geraamd op maximaal 2.000 €. Ook de vloerbekleding in de liften dient vervangen.

**Er wordt voorgesteld de Raad mandaat te geven tot 3.500 € om dit werk uit te besteden. Financiering via het reservefonds.**

**Resultaat stemming punt 08.03: Voor**

Voor: 5.254,00/5.930,00 aandelen - 88,60 %

Tegen: 676,00/5.930,00 aandelen - 11,40 %

Namen tegen: Troch Jella, Vaes Marleen, Berghmans - De Meirman, Masure Séverine, Zenou - Hirschovitch, Gielen Yolande, Thuysbaert Carl, Durnez Tine Architect

Blanco: 302,00/6.232,00 aandelen - 4,85 %

Namen blanco: Charleer Nelly, De Bruyckere Anne, VME Ambassador

**08.04. Vernieuwen liftmachine en hefkabels kleine lift nr 118 (2/3) (10000.0000)**

Onderhoudsfirm Ora liften liet het volgende weten:

*"De tractieschijf van de kleine lift is al geruime tijd ongelijkmatig ingelopen. 1 kabel ligt veel dieper dan de 3 andere. Dit geeft trillingen en lawaai bij de werking van de lift (verschuiven van de hefkabels in de tractieschijf).*

*Omdat de onderhoudstechniker dit tijdens het onderhoud van 14/11 weer vermeld heeft heb ik de offerte laten herhalen. Dit is ook een nota op het controleverslag: 'Fricieschijf: onregelmatig uitgesleten : voldoende staat.'*

*De offerte was in 2015 nog gericht aan de vorige Syndicus ( Fidimco).*

*Er is nog geen veiligheidsprobleem aangezien het maar een nota is op het controleverslag en geen opmerking maar het is toch aan te raden de werken te laten uitvoeren."*

Voor bestelling in 2019 wordt een prijsverhoging van 4,17 % toegepast. Oude prijs offerte OR48352 dd. 13/01/2015 € 11.624,14 bedraagt voor 2019 dan € 12.108,87 ex BTW.

**Financiering via het reservefonds. Stemming: unaniem akkoord**

**08.05. Vernieuwing rooster inrit garagepoort en heraanleg klinkers (2/3) (372.0000)**

Roosters aan 1 poort werd reeds vernieuwd à +- 1.500 € ex BTW. Rooster aan andere poort wordt ook best vervangen aan dezelfde prijs cfr offerte D-Jobs.

Daarnaast zijn de klinkers aan inritten over lengte van 2 meter verzakt en dienen deze vernieuwd en herlegd. Prijsofferte van D-Jobs bedraagt 870 € ex BTW.

**De syndicus legt voormelde werken voor totaal 2.370 € ex BTW voor ter stemming. Stemming: unaniem akkoord**

**08.06. Internetaansluiting voor camerabewaking (1/2 + 1) (10372.0000)**

Onderhoudsfirm Failsafe adviseert internetverbinding te voorzien, zodat men problemen met camerabewaking van op afstand kan opvolgen en eventueel oplossen.

**Er wordt voorgesteld contract voor internetverbinding te activeren. Basis internetverbinding kost +- 30 € per maand. Stemming: unaniem akkoord**

**08.07. Toestemming voor plaatsing warmtepomp A10.01 (2/3) (10372.0000)**

Eigenaars de heer Eric Van Steen, mevrouw Nicky Van Steen en mevrouw Gaby Meers van A.10.01 wensen



Antwerpen: Fruithoflaan 17, bus 18 - 2600 Berchem

+32 (3) 239.04.09 - [syndicus@solvio.be](mailto:syndicus@solvio.be)

Brussel : Elf Novemberlaan 2 - 1040 Etterbeek

+ 32 (2) 302.20.09 – [syndic@solvio.be](mailto:syndic@solvio.be)

warmtepomp te plaatsen op het terras.

**De syndicus benadrukt dat vlotte doorgang en openen van schotten ten allen tijde gegarandeerd moet blijven, want vluchtweg. Indien akkoord van de eigenaars, dient hiermee rekening gehouden te worden bij plaatsing.**

**Er mag tevens geen geluidshinder zijn voor de geburen. Stemming: unaniem akkoord**

**08.08. Toestemming voor plaatsen rolluik en/of zonwering B10.04 (2/3) (10372.0000)**

Eigenaar de heer Dupont wenst een aanvraag in te dienen tot het plaatsen van voorzetrolluiken aan de ramen van de slaapkamers.

Indien eigenaars akkoord gaan, moet de kleur van kasten en rolluik uniform blijven met ramen, alsook kleur van zonnentent uniform zijn. De syndicus benadrukt nogmaals dat vlotte doorgang en openen van schotten ten allen tijde gegarandeerd moet blijven, want vluchtweg. Indien akkoord van de eigenaars, dient hiermee rekening gehouden te worden bij plaatsing.

**Stemming: unaniem akkoord**

**De juiste kleuren zullen worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.**

**08.09. Toestemming voor privative waterontharder in gemeenschappelijke deel tbv B10.04 (2/3) (10372.0000)**

Eigenaar de heer Dupont wenst privative waterontharder te plaatsen in gemeenschappelijk lokaal op 10e verdieping. De syndicus adviseert plaatsing van waterontharder gemeenschappelijk te bekijken en niet individueel.

**Geen stemming. De syndicus zorgt voor offertes om gezamenlijk te plaatsen tegen volgende AV.**

- Voornoemde wenst tevens de blauwe panelen te bekijken op termijn, want isolatienormen worden strenger en bij vernieuwen naar hoogrendementsbeglazing te overwegen om verplichting blauw glas te behouden eventueel af te schaffen. De lichtinval zou een meerwaarde zijn. Dit dient bij een volgende gelegenheid voorgelegd ter stemming. Tot nader order dient uniformiteit bewaard te blijven.

- Voornoemde overweegt doorgang vanuit zijn garagebox 104 te laten maken naar zijn privative kelder die hier recht achterligt. Uiteraard voor eigen rekening en onder begeleiding van architect (stabiliteit). Dit punt wordt verdaagd.

**09. Aanvraag tot opsplitsing van A10.01 (en opsplitsing van aandelen) (Unaniem ERRATUM: 4/5) (10372.0000)**

Makelaar Coprimmo vraagt in naam van de eigenaars van A10.01 het volgende:

"Ik zou dan ook willen aandringen om de splitsing van het appartement op de agenda van de algemene vergadering te plaatsen, maar wel in de hierna volgende aangepaste versie:

**Aanvraag tot splitsing van het appartement A 10.01**

*De eigenaars van dit appartement wensen gebruik te maken van hun recht om dit appartement op te splitsen in enerzijds het "kopappartement" zoals beschreven in de wijzigende basisakte van 24 april 1975 en anderzijds een "studio type S" zoals beschreven in de basisakte van 19 augustus 1974. Het recht om het appartement aldus te splitsen wordt beschreven in de basisakte van 19 augustus 1974 onder Hoofdstuk 2, punt 3 a, waarin voorzien wordt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars het recht heeft om een architect aan te stellen om toezicht uit te oefenen op de werken die deze splitsing met zich meebrengt.*

*Aangezien de af te splitsen studio een toegangsdeur heeft tot de gang zullen de werken uitsluitend in het appartement, respectievelijk de studio uitgevoerd worden, meer bepaald:*

- *Het dichtmaken van de opening tussen het appartement en de studio,*
- *Het plaatsen van een scherm op het terras in het verlengde van de scheidingsmuur tussen het appartement en de studio,*
- *Aanpassingen aan de elektrische installatie in het appartement en de studio.*

*De aan het gesplitste appartement respectievelijk studio toe te wijzen aantal aandelen in het gebouw zal even veel zijn als het aantal aandelen dat het huidige appartement heeft, waardoor geen enkele mede-eigenaar benadeeld zal worden door de splitsing.*

*Alle kosten van de splitsing zijn voor rekening van de eigenaars, daarin begrepen de kosten van wijziging van de basisakte."*



### Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 5.257,00/5.351,00 aandelen - 98,24 %

Tegen: 94,00/5.351,00 aandelen - 1,76 %

Namen tegen: Procomfort NV

Onthouding: 390,00/6.443,00 aandelen - 6,05 %

Namen onthouding: D'hooghe Patrick, Troch Jella, Moens - Van Dooren, Gielen Yolande, Soffers - Meert, Baeck Paul - Baeck Mathias

Blanco: 702,00/6.443,00 aandelen - 10,90 %

Namen blanco: Ben-Shamil Anzor, Verbist Luc, Van Steen, Charleer Nelly, De Bruyckere Anne, Huysmans Hilda, Van Den Wyngaert Janine, VME Ambassador

### **10. Verkoop bovengrondse staanplaatsen aan externen foelaten (4/5) (10372.0000)**

Uit nazicht van statuten blijkt dat er van bij oprichting 45 bovengrondse privatieve staanplaatsen zijn. Deze dienen volgens statuten niet bij te dragen in enige kost. Dat verklaart waarom een eigenaar van staanplaats(en) ook steeds eigenaar moet zijn van appartement.

Wie eigenaars zijn van 45 staanplaatsen is de syndicus niet bekend. Eigenaar de heer Ben Shamil wenst staanplaatsen extern te verkopen. Dit moet voorgelegd worden aan de eigenaars ter stemming. Wij zijn van mening dat tegelijkertijd wijziging van de statuten zou moeten voorgelegd worden om eerlijke deelname in de kosten te bekomen, aangezien het niet fair is dat deze staanplaatsen geen aandelen hebben en niet bijdragen in de kosten.

Zoals besproken met de heer Ben-Shamil en diens notaris kan aanpassing van deze bepaling eventueel voorgelegd worden ter stemming op voorwaarde dat deze staanplaatsen deelnemen in de kosten. Zie volgend punt.

### **10.01. Opmaak wijzigende statuten voor kostendeelname bovengrondse staanplaatsen (Unanimité) (10372.0000)**

Zie voorgaand punt. Er wordt ter stemming voorgelegd om bovengrondse staanplaatsen extern te mogen verkopen en wijzigende statuten op te maken waarbij aandelen worden toegewezen aan elk van deze plaatsen om deel te nemen in de gemeenschappelijke kosten aan dagparking, verzekering, personeel e.a. van de VME.

### Resultaat stemming punt 10.01: Tegen

Voor: 1.701,00/5.307,00 aandelen - 32,05 %

Tegen: 3.606,00/5.307,00 aandelen - 67,95 %

Namen tegen: Claessens - Jaspers, Wahl - Elkabas, D'hooghe Patrick, Wanten - De Bruyn, Procomfort NV, De Beukelaer Claudine, Camerier - Wynants, Goossens Eric - De Cuyper Annick, Ooms Erna, Masure, Van Steen, Corbett - Gerres, Deumens - De Borger, Wilde Carolina, Castiglioni, Van de Voorde Hugo, Vets Ingrid, Van Den Bogaert Joseph, Raemdonck Jean, Van Gorp Albert, Robbrecht Godelieve, Sweert Anita, Bertels - Vanderavoort, Valkaert - Kortleven, Hénin Pascale, Beyst Etienne, Catoor - Weygers, Schellekens Michel, Verhulst Nathalie, Vandamme Marc, Van Den Wyngaert Janine, Voet Marc, De Colvenaer Karel, De Grave - Sijmus, Kusters - Van der Wee Marijke, Belboom, Vander Sande - Van Bladel, Spruyt Anna-Maria

Onthouding: 785,00/6.443,00 aandelen - 12,18 %

Namen onthouding: Troch Jella, Laureys Sam, Moens - Van Dooren, Gielen Yolande, Thuysbaert Carl, Vincke - Van Ham, Huysmans Hilda, Dupont - Steenacker, Soffers - Meert

Blanco: 351,00/6.443,00 aandelen - 5,45 %

Namen blanco: Charleer Nelly, De Bruyckere Anne, Offelohe Karin, VME Ambassador

### **11. Middellangetermijn planning en mogelijke initiatieven**

#### **11.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evl. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10343.0000)**

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

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

Voordelen van dergelijk rapport zijn:

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long vertical stroke.





Antwerpen: Fruithoflaan 17, bus 18 - 2600 Berchem

+32 (3) 239.04.09 - [syndicus@solvio.be](mailto:syndicus@solvio.be)

Brussel : Elf Novemberlaan 2 - 1040 Etterbeek

+ 32 (2) 302.20.09 - [syndic@solvio.be](mailto:syndic@solvio.be)

- budgetten voor het onderhoud toe te kennen op basis van bevindingen;
- investeringsbudgetten op te stellen voor renovaties of andere interne verbouwingen;
- leggen van prioriteiten in de onderhouds -en renovatiewerkzaamheden
- Financiële planning aan te sluiten op technische planning

De conditiemeting wordt toegepast op:

- de constructie van het gebouw (dragende systemen vanaf fundering);
- de schil van het gebouw: daken, gevels en terrein;
- de inrichting
- de infrastructuur (onzichtbare onderdelen van het gebouw ten behoeve van de voorzieningen in het gebouw);
- installaties (het betreft hier de "gebouweigen" installaties NIET de installaties die de gebruiker van het gebouw nodig heeft voor de specifieke eigen bedrijfsvoering).

De installaties bestaan uit:

- verwarming, luchtbehandeling en koeling, aardgasinstallatie en andere (lucht of gas) aan- en afvoerinstallatie;
- elektrische installatie ten behoeve van de voeding van elektrische apparatuur;
- water, riolering en sanitair, en installaties voor de verwerking van (afval-) water.

Bijkomend wordt geadviseerd een brandinspectie uit te voeren. Kostprijs hiervan bedraagt ca. 850 EUR excl. BTW.

De geschatte kostprijs van de rapportage is 8.000 EUR excl. btw. Solvio werkt hiervoor samen met Plan B, Pand (inn house) of een ander studiebureau en vergelijkt steeds offertes per gebouw.

**Goedkeuring van dergelijke conditiemeting met brandaudit wordt volgend jaar, na uitvoering van de op agenda staande en goedgekeurde werken, opnieuw voorgebracht.**

#### **11.02. Vernieuwing waterdichting "dak" garagecomplex (groenzones en parking) en begeleiding door studiebureau (technische analyse, opmaak meetstaat en aanbesteding) (1/2 + 1) (10372.0000)**

Dergelijk renovatieproject vraagt begeleiding door architect of studiebureau. Voorzichtig geraamd op 1.000.000 € voor tuin en dagparking Ambassador.

Offerte voor volledige begeleiding (vooronderzoek, aanbesteding, vergelijking offertes, werfbegeleiding, oplevering,...)

37.100 € Bureau Bouwtechniek

50.000 € Benny Borms (5 % op totale aanneemsom excl. BTW berekend op 1.000.000 €)

2/3 of +- 25.000 € van dit bedrag omvat fase 1, nl. vooronderzoek, aanbesteding, vergelijking offertes met voorstelling aan eigenaars. 1/3 voor fase 2, nl. werfbegeleiding en oplevering.

**Financiering via het reservfonds. Stemming voor aanstelling Bureau Bouwtechniek voor fase 1:**

**Resultaat stemming punt 11.02: Voor**

Voor: 4.507,00/5.645,00 aandelen - 79,84 %

Tegen: 1.138,00/5.645,00 aandelen - 20,16 %

Namen tegen: Troch Jella, Laureys Sam, Camerier - Wynants, Deumens - De Borger, Gielen Yolande, Raemdonck Jean, Valkaert - Kortleven, Nelissen - Franck, De Colvenaer Karel, De Grave - Sijmus, Belboom

Onthouding: 489,00/6.443,00 aandelen - 7,59 %

Namen onthouding: Ben-Shamil Anzor, Moens - Van Dooren, Zenou - Hirschovitch, Timmerman Georges

Blanco: 309,00/6.443,00 aandelen - 4,80 %

Namen blanco: Charleer Nelly, De Bruyckere Anne, VME Ambassador

#### **11.03. Toelichting project Stadslab 2050: verwarmen op elektriciteit, zonnepanelen, laadpalen**

De syndicus licht toe dat Solvio al enkele jaren bezig is met haalbaarheidsstudie in samenwerking met Stadsdiensten en externe firma's (Thermovault) om via subsidies res. Nirvana en Ambassador te voorzien van zonnepanelen, laadpalen en verwarming op elektriciteit te moderniseren. Er volgt meer informatie van zodra deze beschikbaar is.





## **12. Brandveiligheid**

### **12.01. Keuringsattesten private elektrische installaties**

De syndicus wijst de eigenaars net zoals vorig jaar erop dat men om nieuwe brand te vermijden, elektrische installatie van appartement dient te laten keuren door erkend controleorganisme (Vincotte, BTV, Electrotest,...) en desgevallend aan te passen door elektriciën van uw keuze aan huidige wetgeving. Elke eigenaar wordt nogmaals verzocht geldig attest te bezorgen aan de syndicus ten laatste 30/06/2019 voor zover dat nog niet werd bezorgd.

De brandverzekeraar stelde bij laatste brand vast dat plafondverwarming de oorzaak was, ondanks geldig attest.

Men dient de private delen correct te onderhouden en plafondverwarming eventueel te vernieuwen, aangezien deze verouderd is. Er kan geopteerd worden voor warmtepomp ter vervanging. Dit is en blijft een private aangelegenheid voor elke eigenaar.

### **12.02. Rookmelders vanaf 1.1.2020 in alle appartementen, mogelijkheid groepsaankoop**

In Vlaanderen moeten sinds 8 mei 2009 rookmelders aanwezig zijn in alle nieuwe woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Sinds 1 januari 2013 moeten rookmelders ook verplicht geplaatst worden in huurwoningen waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten en die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Voor alle huurovereenkomsten afgesloten na 31 december 2012 moet het bewijs dat de rookmelders effectief en correct geplaatst is aan het huurcontract worden gehecht.

Voor op 31 december 2012 lopende woninghuurovereenkomsten gaat de verplichting in per 1 januari 2016 (indien de woning gebouwd is vóór 1945) of per 1 januari 2019 (indien de woning gebouwd is vanaf 1945). De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop- en installatiekosten van de rookmelder, de huurder voor het onderhoud en de vervangingskosten na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij.

Het decreet van 1 juni 2012 heeft de plaatsing van minimaal één optische rookmelder op elke bouwlaag van een woning verplicht gemaakt.

<http://www.cibweb.be/nieuws/rookmelders-de-kelders-van-een-appartementsgebouw-de-regels>

Zodra de individuele kelders enkel via de gemeenschappelijke delen te bereiken zijn, zijn individuele rookmelders in de kelder(s) met andere woorden NIET verplicht. De verplichting geldt enkel wanneer de kelder rechtstreeks te betreden valt via de individuele kavel, wat in de praktijk eerder uitzondering dan regel is.

**De Vlaamse Regering heeft op 10 maart 2017 een decreetwijziging afgekondigd waarmee het plaatsen van rookmelders of een branddetectiesysteem zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont, verplicht wordt.**

Het nieuwe decreet zal het rookmeldersdecreet van 12 juni 2012 opheffen en vervangen door een toevoeging aan artikel 5, §1 van de Vlaamse Wooncode. Het treedt in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum en uiterlijk op 1 januari 2020. **Dit betekent dat uiterlijk op 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een rookdetectiesysteem zullen moeten beschikken.**

In de gemene delen zijn reeds rookmelders aanwezig. De syndicus kan via haar klusdienst de mede-eigenaars vrijblijvend de mogelijkheid bieden in te tekenen op een groepsaankoop -en groepsplaatsing, indien gewenst.

## **13. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**

### **13.01. Aanpassingen wet mede-eigendom vanaf 1.1.2019**

Opsomming van de belangrijkste wijzigingen:

- 1. De meerderheden binnen de algemene vergadering versoepeld zodat bij belangrijke werken, die het gewone onderhoud overstijgen, de 3/4de meerderheid teruggebracht wordt naar een 2/3de meerderheid.**
- 2. De aanstelling van een voorlopig bewindvoerder wordt mogelijk onder voorwaarden. De voorlopig bewindvoerder treedt op als de mede-eigendom bv. in grote financiële moeilijkheden verkeert, of wanneer het gebouw zich in een slechte staat bevindt en de algemene vergadering deze toestand negeert.**
- 3. De Vereniging van Mede-eigenaars (VME) wordt een bevoorrecht schuldeiser; Ze krijgen een voorrecht op de kavel van de verzuimende mede-eigenaar, beperkt tot de bijdragen van 2 boekjaren.**
- 4. De mede-eigenaars zullen stemmen naargelang hun bijdrage in de kosten.**
- 5. De verplichte opstelling van een reglement van inwendige orde.**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a long, sweeping flourish.



### **13.02. Opstellen reglement van inwendige orde**

Sedert 1.1.2019 is elke VME verplicht een reglement van inwendige orde op te stellen.

Er zijn drie punten die in het Algemeen Reglement van Mede-eigendom stonden die nu in het Reglement van Interne Orde komen:

1. de wijze van oproeping op algemene vergaderingen;
2. de wijze van benoeming van de syndicus met de omvang van zijn bevoegdheden, de duur en de modaliteiten rond de hernieuwing van zijn mandaat;
3. de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering gehouden wordt.

Het feit dat deze drie punten zich in het Reglement van Interne Orde bevinden, laat de syndicus toe om dit Reglement te actualiseren.

De syndicus draagt met zijn juridische dienst zorg voor de redactie ervan in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. De raad van mede-eigendom of de voorzitter van de laatste algemene vergadering krijgt het reglement toegestuurd ter aanvulling of bijkomende opmerkingen. Op de volgende algemene vergadering zal het definitief ontwerp worden voorgelegd ter goedkeuring.

De redactie van het reglement is een eenmalige bijzondere opdracht voor de syndicus en wordt afgerekend in regietarief, met een raming van ca. 600 tot 1000 EURO. Hierin zit begrepen het voorleggen implementatie van de toepasselijke wetgeving, implementatie van de toepasselijke regels uit het reglement van mede-eigendom, nazicht van de opmerkingen van de raad, en voorleggen van het eventueel aangepast ontwerp op de volgende algemene vergadering.

Indien er reeds een reglement van inwendige orde bestaat, bedraagt het tarief ca. 300 EURO.

Het eventueel updaten van het reglement wordt in regie uitgevoerd aan 85 euro per uur.

### **13.03. AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming / GDPR)**

Ook in het kader van de mede-eigendom dient de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming of beter bekend als de GDPR = General Data Protection Regulation) te worden nageleefd. De syndicus van een VME moet bepaalde taken uitvoeren die noodzakelijkerwijs leiden tot een verwerking van persoonsgegevens. Deze taken worden echter vervuld in naam en voor rekening van de VME (obv de wet, het reglement van mede-eigendom of ter uitvoering van een beslissing van de AV).

Hieruit volgt dat de VME als verwerkingsverantwoordelijke moet worden gezien voor alle verwerkingen die door haar organen ten behoeve van haar gebeuren. Dit impliceert dat de VME dient te voldoen aan de verplichtingen van de verwerkingsverantwoordelijke zoals omschreven in de GDPR. Concreet houdt dit in:

- *Opmaak verwerkingsregister*
- *Opmaak privacy policy (meedelen aan de personen van wie je gegevens verwerkt, welke gegevens je verwerkt, waarom, waar je die opslaat, wat hun rechten zijn etc.)*
- *Medewerking aan de toezichhouder*
- *Beveiliging van gegevens (ICT gerelateerd – wie houdt gegevens bij, waar worden ze opgeslagen, hoe worden ze beveiligd, wie heeft toegang, aanstellen van een verantwoordelijke etc.)*
- *Melding van datalek (stel dat er gegevens verloren gaan of verkeerd worden verstuurd – procedure uitwerken wie in kennis moet worden gesteld, of en hoe de betrokkene moet worden geïnformeerd, etc)*
- *Afsluiten van verwerkersovereenkomst met de syndicus*

De syndicus van haar kant is ten aanzien van de VME een verwerker. Concreet houdt dit in dat de syndicus in haar hoedanigheid van verwerker naar de VME toe volgende verplichtingen heeft:

- *Opmaak van verwerkingsregister (welke gegevens verwerkt zij van de VME, op grond van wat, waarom, welke beveiligingsmaatregelen neemt zij, etc)*
- *Beveiliging van de gegevens die ze verwerkt (voorzorgsmaatregelen bij het beheer van meerdere VME's)*
- *Verwerkersovereenkomst met de VME afsluiten*

Resumerend kan gesteld worden dat zowel de VME alsook de syndicus een aantal verplichtingen heeft in het kader van de GDPR die er voornamelijk in bestaan om:

- *Een verwerkingsregister aan te leggen (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen etc)*



- Een privacy policy op te maken (informatie aan de mede-eigenaars over wat er wordt verwerkt en welke hun rechten zijn). De policy is na te lezen op <https://solvio.be/privacy-beleid/>
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus.

In samenwerking met haar juridische dienst, het BIV en het CIB heeft de syndicus de nodige documenten en tools in regie opgesteld opdat aan de verplichting van de GDPR is voldaan. Deze documenten werden in kwartaal 3/2018 ter inzage geplaatst op 'syndicusonline'. De kostprijs bedroeg 325 EURO. (Ter vergelijking: 2 offertes van advocatenkantoren t.b.v. resp. 495 EUR excl. BTW d.i. 598, 95 EURO en 395 EURO excl. btw. d.i. 477, 95 EURO).

Het eventueel updaten van de GDPR overeenkomst wordt in regie uitgevoerd aan 85 euro per uur.

De vergadering bevestigt unaniem de goedkeuring van de documenten die de syndicus in dit kader heeft opgesteld/ De syndicus bevestigt dat de VME in orde is met alle noodzakelijke bepalingen. De voorzitter van de algemene vergadering heeft van de vergadering het mandaat om de verwerkingsovereenkomst voor de VME (verwerkingsverantwoordelijke) mee te ondertekenen.

De raad van mede-eigendom (indien van toepassing) gaat ermee akkoord dat de syndicus leveranciers in contact kan brengen met de raad in het kader van uitvoeren van opdrachten voor de VME.

#### **14. 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 21 uur 40 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke.

Voorzitter

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'S' and 'Z'.



# Energieprestatiecertificaat

## Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 118, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220206-0002510156-GD-1

### Daken

U = 0,48 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

### Muren

U = 0,73 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)

### Vensters (beglazing en profiel)

U = 4,02 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1,5 W/(m<sup>2</sup>K)

### Beglazing

U = 3,14 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 1 W/(m<sup>2</sup>K)

### Deuren, poorten en panelen

U = 3,64 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 2 W/(m<sup>2</sup>K)

### Vloeren

U = 1,01 W/(m<sup>2</sup>K)

Doelstelling: 0,24 W/(m<sup>2</sup>K)



### Verwarming

Geen collectieve installatie aanwezig



### Sanitair warm water

Geen collectieve installatie aanwezig



### Ventilatie

Mechanische afvoer



### Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



### Verlichting

✓ TL-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.

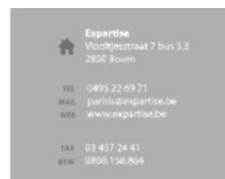
Datum: 06-02-2022

Handtekening:

Parisis  
Daniel

Digitaal  
ondertekend door  
Parisis Daniel  
Datum: 2022.02.06  
17:55:44 +01'00'

expartise  
SCHATTING VASTGOED & EPC



EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE  
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met **6 februari 2032**.



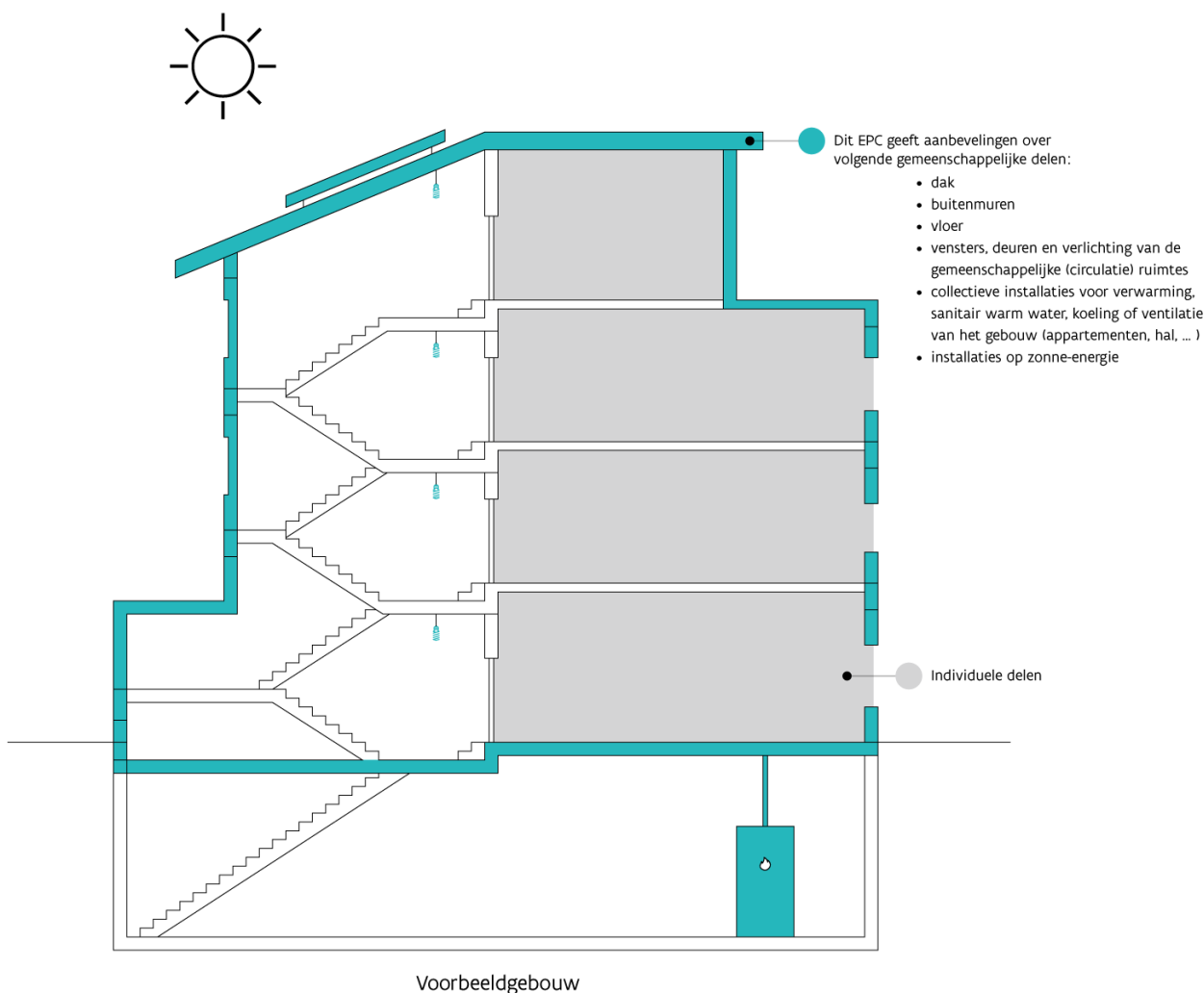
# Wat bevat dit EPC?

## 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/m<sup>2</sup>).

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.

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	<b>Vensters</b> 5,6 m <sup>2</sup> 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.	
	<b>Muur</b> 993 m <sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	<b>Plat dak</b> 1006 m <sup>2</sup> van het platte dak is te weinig geïsoleerd.	Isoleer het platte dak bijkomend.	
	<b>Vensters</b> 44 m <sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	<b>Deuren en poorten</b> 51 m <sup>2</sup> van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	
	<b>Muur</b> 3174 m <sup>2</sup> van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	

	<b>Vloer boven kelder of buiten</b> 1006 m <sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	<b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	<b>Muur</b> 1111 m <sup>2</sup> van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte TL-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 over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.



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



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

## Let op!

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

### Meer informatie?

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

### Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS  
EXPARTISE  
2850 Boom  
EP09296

### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

# Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

## Inhoudstafel

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

## 10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook [www.energiesparen.be/ikbenoveer](http://www.energiesparen.be/ikbenoveer)). Een geBENOveerd 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](http://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, binnenaferwerking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

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



## Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16208310 / 16209737
Datum plaatsbezoek	13/01/2022
Referentiejaar bouw	1974
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	40.825
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m <sup>2</sup> K))	0,78

## Verklarende woordenlijst

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

# Daken



## Plat dak

1006 m<sup>2</sup> van het platte dak is te weinig geïsoleerd.

Isoleer het platte dak bijkomend.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ( $\lambda_d = 0,035$  W/(m.K)) of 12 cm PUR ( $\lambda_d = 0,027$  W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw dak(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtdichtheid	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Plat dak										
● Plat dak	-	1.006	-	-	50mm MW zonder regelwerk onder dakafdichting	-	1,00	onbekend	a	0,47
					30mm PUR/PIR zonder regelwerk onder dakafdichting	-	0,86			
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

### Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

# Vensters en deuren



## Vensters

5,6 m<sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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



## Vensters

44 m<sup>2</sup> van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

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

## Deuren en poorten

51 m<sup>2</sup> van de deuren of poorten in de gemeenschappelijke ruimtes is onvoldoende geïsoleerd.

Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.

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/(m<sup>2</sup>K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m<sup>2</sup>K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Bij de vervanging van uw deuren, poorten of panelen kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 2 W/(m<sup>2</sup>K). Kies daarom voor een deur of poort met sterk isolerende profielen en panelen. Als de deur glas bevat, kunt u het best kiezen voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K).

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

## Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
In voorgevel								
● Raam naast inkomdeur	O	verticaal	13,4	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Inkomdeur in glas	O	verticaal	3,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	1.019	-		-	-	-
In achtergevel								
● Raam hal met brievenbussen	W	verticaal	14,2	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Raam centrale trap hal	W	verticaal	16,9	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Deur met glas hal met brievenbussen	W	verticaal	2,3	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	1.677	-		-	-	-

### Legende glastypes

**enkel glas** Enkelvoudige beglazing      **dubbel glas** Gewone dubbele beglazing

### Legende profieltypes

**metaal niet therm** Metalen profiel, niet thermisch 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 (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdichtheid	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Deuren/poorten										
In voorgevel										
● Deuren tussen sas nabij traphallen en open traphallen	O	51	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	b	hout	3,64




### Legende deur/paneeltype

**b** deur/paneel niet in metaal

### Legende profieltypes

**hout** Houten profiel

## Muren

	<b>Muur</b> 993 m <sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	<b>Muur</b> 3174 m <sup>2</sup> van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	<b>Muur</b> 1111 m <sup>2</sup> van de muren is redelijk goed geïsoleerd, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). 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/(m<sup>2</sup>K) 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 <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Buitenmuur</b>										
<b>Voorgevel</b>										
• Voorgevels	O	1.829	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
• Voorgevels palend aan open traphallen	O	243	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
<b>Achtergevel</b>										
• Achtergevel	W	1.345	-	-	-	20mm EPS tussen regelwerk aan buitenzijde	-	afwezig	a	0,64
						50mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-			
• Achtergevels palend aan open traphallen	W	104	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
<b>Rechteregevel</b>										
• Rechteregevel bekleed met metalen panelen	N	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
• Rechteregevels palend aan open traphallen	N	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
<b>Linkergevel</b>										
• Linkergevel gekleed met metalen panelen	Z	555	-	-	-	100mm MW tussen regelwerk aan buitenzijde	-	aanwezig niet in spouw	a	0,46
• Linkergevels palend aan open traphallen	Z	323	-	-	-	isolatie aanwezig	-	onbekend	a	1,33
<b>Muur in contact met verwarmde ruimte</b>										
<b>Voorgevel</b>										
Tussenmuren	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

### Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

# Vloeren



## Vloer boven kelder of buiten

1006 m<sup>2</sup> van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). 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 vloeren) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) 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 <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Vloer boven (kruip)kelder											
● Vloer	1.006	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

### Legende

a vloer niet in cellenbeton

# Verlichting




Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte TL-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	
<b>Aandeel in oppervlak (%)</b>	%	
<b>Lichtbron en regeling</b>		
<b>Type lichtbron</b>	TL-verlichting	
<b>Aan- of afwezigheidsregeling</b>	Automatische aan- of afwezigheidsdetectie	
<b>Daglichtregeling</b>	Geen of onbekend type	

# Installaties voor zonne-energie

	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	<b>Zonnepanelen</b> 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](http://www.energiesparen.be/zonnekaart).

## Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

## Overige installaties (collectief)

### Sanitair warm water



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

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

### Ventilatie



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

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

### Koeling



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

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

## Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

### Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

### Let op!

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

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

✓	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, ...

### Persoonlijke feedback energiedeskundige

De deuren en ramen van de open traphallen palend aan de terrassen zijn niet dicht. Zij bevatten metalen schuttingen met gaten erin. Hierdoor worden de traphallen als open aanzien en de muren hiervan als buitenmuren. Deze deuren en ramen kunnen best vervangen en dichtgemaakt worden. Hierdoor kunnen de traphallen deel worden van het beschermd volume. Dit lijkt energetisch beter.



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

## **Res. Ambassador**

(0850.518.566)

Fruithoflaan 118-120  
BERCHEM ( ANTWERPEN)

**(1-1-2021 - 31-12-2021)**

Thuysbaert Carl

Res. Ambassador  
 Fruithoflaan 118-120  
 2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)  
 0850.518.566

Dhr.

Thuysbaert Carl

Fruithoflaan 120 bus 23  
 2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)

**Afrekening - Periode: 2021 ( 1-1-2021 - 31-12-2021 )**

<b>Privatief B04.01</b>		<b><u>Totaal</u></b>	<b><u>Uw aandeel</u></b>	<b><u>Btw</u></b>
KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST (84,00/10.372,00)				
610010	Brandblussers	3.358,77	27,20	4,72
610011	Brandbeveiliging	1.540,83	12,48	1,74
610220	Onderhoud elektrische installatie	373,68	3,03	0,17
610280	Camerabewaking	829,93	6,72	0,23
610340	WATERVERZACHTER	3.393,58	27,48	1,56
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.789,41	63,08	3,57
610410	Onderhoud garagepoort	983,06	7,96	0,72
610411	Onderhoud slagboom	1.441,36	11,67	0,66
610500	Onderhoud gebouw	19.940,82	161,50	28,03
610520	Aankoop onderhoudsproducten	231,53	1,88	0,00
610610	Overig onderhoud tuin	739,00	5,98	1,04
610710	Onderhoud gevel	427,00	3,46	0,20
610740	Onderhoud ventilatiesysteem	449,61	3,64	0,21
610760	Onderhoud hal, gang trapzalen	1.629,22	13,19	0,75
610900	Diversen	3.128,66	25,34	2,09
611000	Renovatiewerken	6.720,10	54,42	3,08
612000	Water	994,81	8,06	0,46
612100	Elektriciteit algemene delen	26.233,93	212,46	36,87
613000	Beheersvergoeding	21.374,28	173,10	0,00
613010	Erelaan advocaten	3.151,23	25,52	4,26
613030	Erelaan deskundigen	17.992,24	145,71	22,86
613100	Kostenvergoeding RVME	1.720,00	13,93	0,00
614000	Verzekering brand	25.539,74	206,84	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	723,43	5,86	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	0,00	0,00	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	3.216,60	26,05	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	992,87	8,04	2,81
616000	Administratiekosten	1.815,00	14,70	2,55
616100	Algemene vergadering huur zaal	1.453,35	11,77	0,00
616600	Diverse kosten beheer	1.276,25	10,34	0,00
616630	Beheer sociaal secretariaat	589,49	4,77	0,83
620000	Bezoldingen	9.546,37	77,31	0,00
620570	Voordelen van alle aard	2.975,00	24,09	0,00
620610	Aangegeven voordelen van alle aard	-2.975,00	-24,09	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	8.705,68	70,50	0,00
623000	Andere personeelskosten	487,34	3,95	0,00
650000	Bankkosten	179,29	1,45	0,00
759000	Huur conciërge	-791,50	-6,41	0,00
		<b>178.176,96</b>	<b>1.443,01</b>	<b>119,39</b>
APPARTEMENTEN (84,00/10.000,00)				
610100	Liftkosten keuring	1.295,57	10,88	1,89
610110	Liftkosten onderhoud	7.103,86	59,67	3,38
610120	Liftkosten buiten onderhoud	2.324,41	19,53	1,74
610220	Onderhoud elektrische installatie	5.376,18	45,16	6,21
610230	Onderhoud parlofooninstallatie	396,44	3,33	0,19
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en	17.613,36	147,95	14,39

	pompinstallaties			
610560	Producten huisvuilverwerking	10.281,10	86,36	0,79
610600	Onderhoud tuin	11.103,48	93,27	16,19
610720	Onderhoud terrassen	3.063,40	25,73	1,46
611000	Renovatiewerken	53.481,59	449,25	25,43
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-922,07	-7,75	0,88
615800	Conciërgewoning - huur	8.315,70	69,85	0,00
616000	Administratiekosten	822,27	6,91	0,00
759100	Opname reservefonds	-73.137,17	-614,35	-50,75
		47.118,12	395,79	21,78
	Kosten	225.295,08	1.838,80	141,17
<b>INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)</b>				
	Verbruik water 2021	16,82	16,82	0,95
		16,82	16,82	0,95
	<b>INDIVIDUELE KOSTEN</b>	16,82	16,82	0,95
	<b>Totaal kosten</b>	225.311,90	1.855,62	142,12
<b>BETALINGEN (1,00/1,00)</b>				
	01/01/2020-31/12/2020	-753,70	-753,70	0,00
	06-01-2021 FRUIT118 Provisie januari 2021	-182,22	-182,22	0,00
	08-02-2021 FRUIT118 Provisie februari 2021	-182,22	-182,22	0,00
	08-03-2021 FRUIT118 Provisie maart 2021	-182,22	-182,22	0,00
	06-04-2021 FRUIT118 Provisie april 2021	-182,22	-182,22	0,00
	06-05-2021 FRUIT118 Provisie mei 2021	-182,22	-182,22	0,00
	07-06-2021 FRUIT118 Provisie juni 2021	-182,22	-182,22	0,00
	06-07-2021 FRUIT118 Provisie juli 2021	-182,22	-182,22	0,00
	08-07-2021 01/01/2020-31/12/2020	753,70	753,70	0,00
	06-08-2021 FRUIT118 Provisie augustus 2021	-182,22	-182,22	0,00
	06-09-2021 FRUIT118 Provisie september 2021	-182,22	-182,22	0,00
	06-10-2021 FRUIT118 maandelijkse provisie 2021	-182,22	-182,22	0,00
	08-11-2021 FRUIT118 Provisie november 2021	-182,22	-182,22	0,00
	06-12-2021 FRUIT118 Provisie december 2021	-182,22	-182,22	0,00
		-2.186,64	-2.186,64	0,00
	<b>BETALINGEN</b>	-2.186,64	-2.186,64	0,00
<b>Totaal privaatief B04.01</b>			-331,02	142,12

### Privatief P115

#### KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST (3,00/10.372,00)

		<b>Totaal</b>	<b>Uw aandeel</b>	<b>Btw</b>
610010	Brandblussers	3.358,77	0,97	0,17
610011	Brandbeveiliging	1.540,83	0,45	0,06
610220	Onderhoud elektrische installatie	373,68	0,11	0,01
610280	Camerabewaking	829,93	0,24	0,01
610340	Waterverzachter	3.393,58	0,98	0,06
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.789,41	2,25	0,13
610410	Onderhoud garagepoort	983,06	0,28	0,03
610411	Onderhoud slagboom	1.441,36	0,42	0,02
610500	Onderhoud gebouw	19.940,82	5,77	1,00
610520	Aankoop onderhoudsproducten	231,53	0,07	0,00
610610	Overig onderhoud tuin	739,00	0,21	0,04
610710	Onderhoud gevel	427,00	0,12	0,01
610740	Onderhoud ventilatiesysteem	449,61	0,13	0,01
610760	Onderhoud hal, gang trapzalen	1.629,22	0,47	0,03
610900	Diversen	3.128,66	0,90	0,07
611000	Renovatiewerken	6.720,10	1,94	0,11
612000	Water	994,81	0,29	0,02
612100	Elektriciteit algemene delen	26.233,93	7,59	1,32
613000	Beheersvergoeding	21.374,28	6,18	0,00
613010	Ereloon advocaten	3.151,23	0,91	0,15
613030	Ereloon deskundigen	17.992,24	5,20	0,82
613100	Kostenvergoeding RVME	1.720,00	0,50	0,00

614000	Verzekering brand	25.539,74	7,39	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	723,43	0,21	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	0,00	0,00	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	3.216,60	0,93	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	992,87	0,29	0,10
616000	Administratiekosten	1.815,00	0,52	0,09
616100	Algemene vergadering huur zaal	1.453,35	0,42	0,00
616600	Diverse kosten beheer	1.276,25	0,37	0,00
616630	Beheer sociaal secretariaat	589,49	0,17	0,03
620000	Bezoldingen	9.546,37	2,76	0,00
620570	Voordelen van alle aard	2.975,00	0,86	0,00
620610	Aangegeven voordelen van alle aard	-2.975,00	-0,86	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	8.705,68	2,52	0,00
623000	Andere personeelskosten	487,34	0,14	0,00
650000	Bankkosten	179,29	0,05	0,00
759000	Huur conciërge	-791,50	-0,23	0,00
		<b>178.176,96</b>	<b>51,54</b>	<b>4,26</b>
<b>KOSTEN VOLGENS BASISAKTE-PARKING (3,00/372,00)</b>				
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	265,00	2,14	0,12
610410	Onderhoud garagepoort	1.074,69	8,67	0,48
610610	Overig onderhoud tuin	954,00	7,69	0,44
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-203,36	-1,64	0,00
		<b>2.090,33</b>	<b>16,86</b>	<b>1,04</b>
	<b>Kosten</b>	<b>180.267,29</b>	<b>68,40</b>	<b>5,30</b>
<b>BETALINGEN (1,00/1,00)</b>				
01/01/2020-31/12/2020		44,24	44,24	0,00
06-01-2021 FRUIT118	Provisie januari 2021	-6,51	-6,51	0,00
08-02-2021 FRUIT118	Provisie februari 2021	-6,51	-6,51	0,00
08-03-2021 FRUIT118	Provisie maart 2021	-6,51	-6,51	0,00
06-04-2021 FRUIT118	Provisie april 2021	-6,51	-6,51	0,00
06-05-2021 FRUIT118	Provisie mei 2021	-6,51	-6,51	0,00
07-06-2021 FRUIT118	Provisie juni 2021	-6,51	-6,51	0,00
06-07-2021 FRUIT118	Provisie juli 2021	-6,51	-6,51	0,00
08-07-2021 01/01/2020-31/12/2020		-44,24	-44,24	0,00
06-08-2021 FRUIT118	Provisie augustus 2021	-6,51	-6,51	0,00
06-09-2021 FRUIT118	Provisie september 2021	-6,51	-6,51	0,00
06-10-2021 FRUIT118	maandelijkse provisie 2021	-6,51	-6,51	0,00
08-11-2021 FRUIT118	Provisie november 2021	-6,51	-6,51	0,00
06-12-2021 FRUIT118	Provisie december 2021	-6,51	-6,51	0,00
		<b>-78,12</b>	<b>-78,12</b>	<b>0,00</b>
	<b>BETALINGEN</b>	<b>-78,12</b>	<b>-78,12</b>	<b>0,00</b>
<b>Totaal privaatief P115</b>			<b>-9,72</b>	<b>5,30</b>
<b>Totaal</b>			<b>-340,74</b>	<b>147,42</b>
<b>Saldo in uw voordeel</b>			<b>340,74</b>	
<u>Situatie op 31-12-2021</u>		<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds		2.265,81	2.265,81	
Aandeel in werkkapitaal		520,75	520,75	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
<b>1.0.1 KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST</b>				<b>( 10.372,00 - 10.372,00 )</b>	
610010	- Brandblussers				
	02-02-2021	IF 0021/00053	Ansul - Vervangen poederblussers	1.564,17	271,47
	01-06-2021	IF 0021/00109	Ansul - Onderhoud blussers	1.794,60	311,46
			Brandblussers	3.358,77	582,93
610011	- Brandbeveiliging				
	20-01-2021	IF 0021/00016	Brabex Security - Onderhoudscontract	826,43	143,43
	25-01-2021	IF 0021/00017	Brabex Security - Nazicht	139,15	24,15
	02-06-2021	IF 0021/00125	Brandweer zone Antwerpen - Controle alarm	303,00	0,00
	25-08-2021	IF 0021/00168	Brabex Security - Nazicht brandmeldinstallatie	272,25	47,25
			Brandbeveiliging	1.540,83	214,83
			Brandbeveiliging	4.899,60	797,76
610220	- Onderhoud elektrische installatie				
	26-05-2021	IF 0021/00111	Failsafe BV - Vernieuwen elektrische loslater garagedeur	373,68	21,15
			Onderhoud elektrische installatie	373,68	21,15
610280	- Camerabewaking				
	02-01-2021	IF 0021/00011	Proximus - Januari 2021	27,50	0,00
	11-01-2021	IF 0021/00008	Failsafe BV - Vervangen defecte switch camerabewaking	384,29	21,75
	02-02-2021	IF 0021/00022	Proximus - Februari 2021	27,50	0,00
	03-03-2021	IF 0021/00043	Proximus - Maart 2021	27,50	0,00
	23-03-2021	IF 0021/00073	Failsafe BV - Nazicht camera	115,64	6,55
	02-04-2021	IF 0021/00081	Proximus - April 2021	27,50	0,00
	02-05-2021	IF 0021/00103	Proximus - Mei 2021	27,50	0,00
	02-06-2021	IF 0021/00126	Proximus - Juni 2021	27,50	0,00
	02-07-2021	IF 0021/00146	Proximus - Juli 2021	27,50	0,00
	02-08-2021	IF 0021/00157	Proximus - Augustus 2021	27,50	0,00
	05-09-2021	IF 0021/00184	Proximus - September 2021	27,50	0,00
	02-10-2021	IF 0021/00207	Proximus - Oktober 2021	27,50	0,00
	02-11-2021	IF 0021/00222	Proximus - November 2021	27,50	0,00
	02-12-2021	IF 0021/00233	Proximus - December 2021	27,50	0,00
			Camerabewaking	829,93	28,30
			Elektrische installaties	1.203,61	49,45
610340	- Watervorzachter				
	17-08-2021	IF 0021/00161	Bondec - L&P watervorzachter	3.393,58	192,09
			Watervorzachter	3.393,58	192,09
610370	- Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				
	08-06-2021	IF 0021/00117	Sani-Reno BV - Riolering overloop Ambassador	3.790,56	214,56
	10-06-2021	IF 0021/00118	Sani-Reno BV - Vervangen opvanggoten en bloembak	3.998,85	226,35
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	7.789,41	440,91
			Sanitair en verwarming	11.182,99	633,00
610410	- Onderhoud garagepoort				
	22-02-2021	IF 0021/00034	Failsafe BV - Vervangen voeding en batterij	216,49	12,25
	29-03-2021	IF 0021/00078	D-Jobs - Vervangen bekabeling toegangscontrole rolpoort	280,90	48,75
	31-03-2021	IF 0021/00080	Failsafe BV - Nazicht badgelezer poort 2	485,67	27,49
			Onderhoud garagepoort	983,06	88,50
610411	- Onderhoud slagboom				
	23-03-2021	IF 0021/00055	D-Jobs - Herstellen sokkel paaltje toegangscontrole	365,70	20,70
	29-03-2021	IF 0021/00072	Failsafe BV - Uitbreiden beveiliging	1.075,66	60,89
			Onderhoud slagboom	1.441,36	81,59
			Schrijnwerken	2.424,42	170,08
610500	- Onderhoud gebouw				
	01-02-2021	IF 0021/00036	Euromak - Januari 2021	2.147,75	372,75
	01-03-2021	IF 0021/00051	Euromak - Februari 2021-sneeuwuimen	423,50	73,50
	01-03-2021	IF 0021/00052	Euromak - Februari 2021	1.875,50	325,50
	01-04-2021	IF 0021/00079	Euromak - Maart 2021	2.798,13	485,63
	03-05-2021	IF 0021/00102	Euromak - Mei 2021	1.089,00	189,00
	01-06-2021	IF 0021/00128	Euromak - Mei 2021	589,88	102,38
	03-06-2021	IF 0021/00127	Euromak - Schoonmaak van graffiti	278,30	48,30
	01-07-2021	IF 0021/00145	Euromak - Juni 2021	121,00	21,00
	01-09-2021	IF 0021/00186	Euromak - Augustus 2021	1.875,50	325,50
	01-10-2021	IF 0021/00214	Euromak - September 2021	1.421,75	246,75
	01-11-2021	IF 0021/00223	Euromak - Oktober 2021	1.391,50	241,50

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01-12-2021	IF 0021/00241	Euromak - November 2021	2.858,63	496,13
	01-01-2022	IF 0021/00255	Euromak - December 2021	3.070,38	532,88
			Onderhoud gebouw	19.940,82	3.460,80
610520			Aankoop onderhoudsproducten		
	03-05-2021	IF 0021/00090	De Jongh Sonja - Aankoop onderhoudsproducten	66,50	0,00
	01-07-2021	IF 0021/00152	Do It Centrum - Aankoop onderhoudsproducten	54,81	0,00
	27-07-2021	IF 0021/00147	Onderdelenwebshop - Aankoop stofzuigerzakken	56,85	0,00
	30-12-2021	IF 0021/00253	Do It Centrum - Aankoop onderhoudsproducten	53,37	0,00
			Aankoop onderhoudsproducten	231,53	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	20.172,35	3.460,80
610610			Overig onderhoud tuin		
	29-11-2021	IF 0021/00230	Frank Service Bedrijf - Plaatsen dorpels	739,00	128,26
			Overig onderhoud tuin	739,00	128,26
			Tuinen, parkings en wegen	739,00	128,26
610710			Onderhoud gevel		
	29-11-2021	IF 0021/00230	Frank Service Bedrijf - Plaatsen verluchtingsroosters	427,00	24,17
			Onderhoud gevel	427,00	24,17
610740			Onderhoud ventilatiesysteem		
	31-01-2021	IF 0021/00033	Air Technologies NV - Onderhoud ventilatie	449,61	25,45
			Onderhoud ventilatiesysteem	449,61	25,45
610760			Onderhoud hal, gang trapzalen		
	23-03-2021	IF 0021/00056	Sleutelcentrale BV - Herstelling van houten nooddeuren	132,50	7,50
	27-05-2021	IF 0021/00106	Sleutelcentrale BV - Plaatsen deurstijlpomp na storm	1.060,00	60,00
	10-09-2021	IF 0021/00181	Edifix Construct BV - Herstellen muur thv appartement A08.02	192,92	10,92
	18-10-2021	IF 0021/00210	D-Jobs - Vervangen lasscharnier, deurdranger	243,80	13,80
			Onderhoud hal, gang trapzalen	1.629,22	92,22
			Onderhoud bouwwerken	2.505,83	141,84
610900			Diversen		
	12-02-2021	IF 0021/00026	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Ongediertebestrijding	242,00	42,00
	02-03-2021	IF 0021/00045	De Colvener - Aankoop printer	256,30	44,48
	29-03-2021	IF 0021/00209	Dupont Herman - Aankoop vergadertafel	5,00	0,00
	27-04-2021	IF 0021/00089	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Ongediertebestrijding	181,50	31,50
	30-05-2021	IF 0021/00107	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Bestrijding muizen en ratten	242,00	42,00
	06-06-2021	IF 0021/00115	Frank Service Bedrijf - Dichten,afkitten infiltratiepunten muizen	259,70	14,70
	26-08-2021	IF 0021/00196	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Ongediertebestrijding	242,00	42,00
	27-10-2021	B1 0021/03398	Alternate Aankoop stofzuiger	362,88	0,00
	22-11-2021	IF 0021/00224	Algemene Antwerpse Ontsmettingen - Ongediertebestrijding	242,00	42,00
	31-12-2021	MB 0021/00093	VME Ambassador brievenbussen	1.095,28	0,00
			Diversen	3.128,66	258,68
			Diversen	3.128,66	258,68
611000			Renovatiewerken		
	30-04-2021	IF 0021/00095	Viabuild NV - Herstellen asfalt	6.720,10	380,38
			Renovatiewerken	6.720,10	380,38
			Studiekosten en toezicht	6.720,10	380,38
612000			Water		
	15-07-2021	IF 0021/00144	Water-Link - Heraansluiten pvc-afvoer wandelweg	994,81	56,31
			Water	994,81	56,31
			Water	994,81	56,31
612100			Elektriciteit algemene delen		
	01-02-2021	IF 0021/00019	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2021	2.498,43	433,61
	14-02-2021	IF 0021/00027	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2021	79,00	13,71
	02-03-2021	IF 0021/00038	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2021	2.372,03	411,67
	14-03-2021	IF 0021/00050	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2021	79,00	13,71
	01-04-2021	IF 0021/00070	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2021	2.553,20	443,12
	18-04-2021	IF 0021/00084	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 08/01/2021-21/03/2021	9,72	1,69
	03-05-2021	IF 0021/00097	ELECTRABEL NV/SA - April 2021	2.238,99	388,59
	01-06-2021	IF 0021/00110	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2021	2.209,38	383,45
	01-07-2021	IF 0021/00139	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2021	2.101,43	364,71
	02-08-2021	IF 0021/00154	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2021	2.115,45	367,14
	01-09-2021	IF 0021/00170	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2021	2.132,39	370,08



Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	03-10-2021	IF 0021/00204	ELECTRABEL NV/SA - September 2021	2.140,76	371,54
	02-11-2021	IF 0021/00216	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2021	2.210,29	383,60
	06-12-2021	IF 0021/00232	ELECTRABEL NV/SA - November 2021	2.383,68	413,70
	31-12-2021	MB 0021/00092	Aandeel elektriciteit garages	-1.398,71	-242,75
	03-01-2022	IF 0021/00252	ELECTRABEL NV/SA - December 2021	2.508,89	435,43
			Elektriciteit algemene delen	26.233,93	4.553,00
			Elektriciteit	26.233,93	4.553,00
613000	- Beheersvergoeding				
	25-01-2021	IF 0021/00012	Solvio Beheer - Januari 2021	1.781,19	0,00
	22-02-2021	IF 0021/00028	Solvio Beheer - Februari 2021	1.781,19	0,00
	25-03-2021	IF 0021/00058	Solvio Beheer - Maart 2021	1.781,19	0,00
	25-04-2021	IF 0021/00086	Solvio Beheer - April 2021	1.781,19	0,00
	25-05-2021	IF 0021/00101	Solvio Beheer - Mei 2021	1.781,19	0,00
	25-06-2021	IF 0021/00132	Solvio Beheer - Juni 2021	1.781,19	0,00
	22-07-2021	IF 0021/00143	Solvio Beheer - Juli 2021	1.781,19	0,00
	25-08-2021	IF 0021/00160	Solvio Beheer - Augustus 2021	1.781,19	0,00
	22-09-2021	IF 0021/00190	Solvio Beheer - September 2021	1.781,19	0,00
	22-10-2021	IF 0021/00211	Solvio Beheer - Oktober 2021	1.781,19	0,00
	25-11-2021	IF 0021/00225	Solvio Beheer - November 2021	1.781,19	0,00
	20-12-2021	IF 0021/00238	Solvio Beheer - December 2021	1.781,19	0,00
			Beheersvergoeding	21.374,28	0,00
613010	- Ereloon advocaten				
	24-02-2021	IF 0021/00030	CASTOR advocaten - Onkosten en erelonen 20% VME/Azoulay	76,45	13,27
	25-02-2021	IF 0021/00108	Agrementor - Erelonen VME/Masterbuilding	2.950,92	512,14
	12-05-2021	IF 0021/00099	CASTOR advocaten - Onkosten en erelonen VME Vanderveken	123,86	0,00
	28-07-2021	IF 0021/00257	Solvio (BVB) - Overdracht dossier aan Advocaat Nimat	150,00	0,00
	21-09-2021	B1 0021/03051	Dossierkosten advocaat Nimat	-150,00	0,00
			Ereloon advocaten	3.151,23	525,41
613030	- Ereloon deskundigen				
	22-02-2021	IF 0021/00029	Nico Verheyden Architect - Dekundigenonderzoek VME/Abbi	1.729,84	0,00
	26-02-2021	IF 0021/00046	Bureau Bouwtechniek - Haalbaarheidsstudie / Voorschot	2.420,00	420,00
	30-09-2021	IF 0021/00203	Bureau Bouwtechniek - Aanvullend betononderzoek platte dak ondergro	13.842,40	2.402,40
			Ereloon deskundigen	17.992,24	2.822,40
			Erelonen	42.517,75	3.347,81
613100	- Kostenvergoeding RVME				
	05-01-2021	IF 0021/00002	Vets - Jan./feb./maart 2021	90,00	0,00
	05-01-2021	IF 0021/00003	De Colvener - Jan./feb./maart 2021	90,00	0,00
	05-01-2021	IF 0021/00004	Van De Sande - Jan./feb./maart 2021	90,00	0,00
	05-01-2021	IF 0021/00005	Schellekens Michel - Jan./feb./maart 2021	90,00	0,00
	05-01-2021	IF 0021/00006	Dupont Herman - Jan./feb./maart 2021	90,00	0,00
	01-04-2021	IF 0021/00060	Vets - April/mei/juni 2021	90,00	0,00
	01-04-2021	IF 0021/00061	De Colvener - April/mei/juni 2021	90,00	0,00
	01-04-2021	IF 0021/00062	Van De Sande - April/mei/juni 2021	90,00	0,00
	01-04-2021	IF 0021/00063	Schellekens Michel - April/mei/juni 2021	90,00	0,00
	01-04-2021	IF 0021/00064	Dupont Herman - April/mei/juni 2021	90,00	0,00
	01-07-2021	IF 0021/00134	Vets - Juli/aug./sept. 2021	90,00	0,00
	01-07-2021	IF 0021/00135	De Colvener - Juli/aug./sept. 2021	90,00	0,00
	01-07-2021	IF 0021/00136	Van De Sande - Juli/aug./sept. 2021	90,00	0,00
	01-07-2021	IF 0021/00137	Schellekens Michel - Juli/aug./sept. 2021	90,00	0,00
	01-07-2021	IF 0021/00138	Dupont Herman - Juli/aug./sept. 2021	90,00	0,00
	03-09-2021	IF 0021/00171	De Colvener - Begeleiding stroompanne/kortsluiting dd 11/08/2021	100,00	0,00
	05-10-2021	IF 0021/00198	De Colvener - okt./nov./dec. 2021	90,00	0,00
	05-10-2021	IF 0021/00199	Van De Sande - okt./nov./dec. 2021	90,00	0,00
	05-10-2021	IF 0021/00200	Schellekens Michel - okt./nov./dec. 2021	90,00	0,00
	05-10-2021	IF 0021/00201	Dupont Herman - okt./nov./dec. 2021	90,00	0,00
	31-12-2021	MB 0021/00097	Correctie juli/aug./sept. 2021 - Vets	-90,00	0,00
			Kostenvergoeding RVME	1.720,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	1.720,00	0,00
614000	- Verzekering brand				
	05-03-2021	IF 0021/00054	AXA Belgium - Premie 01/04/2021-01/07/2021	6.193,58	0,00
	06-05-2021	IF 0021/00092	AXA Belgium - Premie 06/05/2021-06/05/2022	253,21	0,00
	07-06-2021	B1 0021/01720	Teruggave polis	-142,33	0,00
	07-06-2021	IF 0021/00129	AXA Belgium - Premie 01/07/2021-30/06/2022	200,00	0,00
	07-06-2021	IF 0021/00130	AXA Belgium - Premie 01/07/2021-01/10/2021	6.420,85	0,00
	12-07-2021	MB 0021/00031	Aandeel 2021	6.193,58	0,00
	07-09-2021	IF 0021/00192	AXA Belgium - PRemie 01/10/2021-01/01/2022	6.420,85	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	07-12-2021	IF 0021/00245	AXA Belgium - Premie 01/01/2022-01/04/2022	6.420,85	0,00
	31-12-2021	MB 0021/00100	Aandeel 2022	-6.420,85	0,00
			Verzekering brand	25.539,74	0,00
			Brandverzekering	25.539,74	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	12-07-2021	MB 0021/00031	Aandeel 2021	723,43	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	723,43	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	723,43	0,00
614200 - Verzekering arbeidsongevallen					
	02-12-2021	IF 0021/00243	Baloise Belgium NV - Premie 2022	732,98	0,00
	31-12-2021	MB 0021/00100	Aandeel 2022	-732,98	0,00
			Verzekering arbeidsongevallen	0,00	0,00
			Arbidsongevallenverzekering	0,00	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	31-01-2021	IF 0021/00037	Arag se - Premie 22/03/2021-22/03/2022	3.216,60	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	3.216,60	0,00
			Rechtsbijstand	3.216,60	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	13-01-2021	MB 0021/00001	OV 2020-0217	-6,50	0,00
	27-01-2021	MB 0021/00002	OV 2020-0355	-485,21	0,00
	23-02-2021	IF 0021/00031	DDC - Lek plafond douchekamer 2021-0081	471,90	81,90
	31-03-2021	MB 0021/00009	Verg. lekdetectie 2021-0081	-471,90	0,00
	01-04-2021	IF 0021/00069	DDC - Nazicht lek badkamer A03.03	471,90	81,90
	14-04-2021	MB 0021/00012	OV 2021-0146	-22,17	0,00
	22-04-2021	IF 0021/00088	Edifix - Opkuis water na lek A01.05	113,74	19,74
	04-05-2021	IF 0021/00094	DDC - Water infiltratie garagebox P099	471,90	81,90
	08-07-2021	MB 0021/00027	OV 2021-0146	-6,37	0,00
	29-10-2021	IF 0021/00218	DDC - Lekdetectie A0.03	471,90	81,90
	22-12-2021	MB 0021/00073	OV 0821E0142001	-16,32	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	992,87	347,34
			Andere	992,87	347,34
616000 - Administratiekosten					
	26-07-2021	IF 0021/00149	Masure Jack - Accountantskantoor - Nazicht boekhouding en verslag rek	1.815,00	315,00
	29-12-2021	IF 0021/00250	Solvio (BVB) - Individuele rappelkosten	633,00	0,00
	29-12-2021	MB 0021/00077	Rappelkosten	-633,00	0,00
			Administratiekosten	1.815,00	315,00
			Administratiekosten syndicus	1.815,00	315,00
616100 - Algemene vergadering huur zaal					
	29-07-2021	IF 0021/00150	Bluepoint Antwerpen - AV dd 01/07/2021	1.453,35	0,00
			Algemene vergadering huur zaal	1.453,35	0,00
			Kosten vergaderingen	1.453,35	0,00
616600 - Diverse kosten beheer					
	28-02-2021	IF 0021/00039	Solvio (BVB) - Nazicht asbestinventaris VME	63,75	0,00
	10-03-2021	IF 0021/00087	Solvio (BVB) - Afhandeling oude + nwe concierge	680,00	0,00
	23-03-2021	IF 0021/00057	Solvio (BVB) - Opvolging EPC fase 1	185,00	0,00
	22-10-2021	IF 0021/00212	Solvio (BVB) - Opzoeken eigenaar P44 in kadaster	50,00	0,00
	27-12-2021	IF 0021/00246	Solvio (BVB) - Nazicht en bestelling coronapremie	85,00	0,00
	27-12-2021	IF 0021/00249	Solvio (BVB) - Opvolging EPC saldo factuur	212,50	0,00
			Diverse kosten beheer	1.276,25	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	08-01-2021	IF 0021/00009	SD Worx - Januari 2021	1,60	0,28
	30-01-2021	IF 0021/00020	SD Worx - Januari 2021	69,53	12,07
	05-02-2021	IF 0021/00024	SD Worx - Februari 2021	1,74	0,30
	18-03-2021	IF 0021/00071	SD Worx - Jan./feb./maart 2021	28,01	4,86
	01-05-2021	IF 0021/00096	SD Worx - April 2021	61,60	10,69
	27-05-2021	IF 0021/00105	SD Worx - Mei 2021	61,60	10,69
	30-06-2021	IF 0021/00140	SD Worx - Juni 2021	61,60	10,69
	31-07-2021	IF 0021/00153	SD Worx - Juli 2021	62,05	10,77
	01-09-2021	IF 0021/00176	SD Worx - Augustus 2021	62,05	10,77
	05-10-2021	IF 0021/00205	SD Worx - September 2021	62,05	10,77

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
	28-10-2021	IF 0021/00217	SD Worx - Oktober 2021	62,74	10,89	
	07-12-2021	IF 0021/00251	SD Worx - Oktober 2021	54,92	9,53	
				<b>Beheer sociaal secretariaat</b>	<b>589,49</b>	<b>102,31</b>
				<b>Diverse kosten beheer</b>	<b>1.865,74</b>	<b>102,31</b>
<b>620000 - Bezoldingen</b>						
	10-02-2021	MB 0021/00003	Januari 2021	1.926,13	0,00	
	25-05-2021	MB 0021/00021	April 2021	855,00	0,00	
	01-06-2021	MB 0021/00023	Mei 2021	1.350,00	0,00	
	08-07-2021	MB 0021/00028	Juni 2021	1.350,00	0,00	
	05-08-2021	MB 0021/00034	Juli 2021	1.350,00	0,00	
	10-09-2021	MB 0021/00040	Augustus 2021	1.350,00	0,00	
	08-10-2021	MB 0021/00047	September 2021	1.313,32	0,00	
	27-10-2021	MB 0021/00049	Augustus 2021	-623,08	0,00	
	08-11-2021	MB 0021/00061	Oktober 2021	675,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00064	Oktober 2021	-450,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00065	September 2021	-450,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00066	Augustus 2021	-450,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00067	Juli 2021	-450,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00068	Juni 2021	-450,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00069	Mei 2021	-450,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00070	April 2021	-450,00	0,00	
	30-12-2021	MB 0021/00078	April 2021	450,00	0,00	
	30-12-2021	MB 0021/00079	Mei 2021	450,00	0,00	
	30-12-2021	MB 0021/00080	Juni 2021	450,00	0,00	
	30-12-2021	MB 0021/00081	Juli 2021	450,00	0,00	
	30-12-2021	MB 0021/00082	Augustus 2021	450,00	0,00	
	30-12-2021	MB 0021/00083	September 2021	450,00	0,00	
	30-12-2021	MB 0021/00084	Oktober 2021	450,00	0,00	
				<b>Bezoldingen</b>	<b>9.546,37</b>	<b>0,00</b>
				<b>Bezoldigingen</b>	<b>9.546,37</b>	<b>0,00</b>
<b>620570 - Voordelen van alle aard</b>						
	10-02-2021	MB 0021/00003	Januari 2021	350,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00064	Oktober 2021	375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00065	September 2021	375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00066	Augustus 2021	375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00067	Juli 2021	375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00068	Juni 2021	375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00069	Mei 2021	375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00070	April 2021	375,00	0,00	
				<b>Voordelen van alle aard</b>	<b>2.975,00</b>	<b>0,00</b>
				<b>Voordelen</b>	<b>2.975,00</b>	<b>0,00</b>
<b>620610 - Aangegeven voordelen van alle aard</b>						
	10-02-2021	MB 0021/00003	Januari 2021	-350,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00064	Oktober 2021	-375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00065	September 2021	-375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00066	Augustus 2021	-375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00067	Juli 2021	-375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00068	Juni 2021	-375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00069	Mei 2021	-375,00	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00070	April 2021	-375,00	0,00	
				<b>Aangegeven voordelen van alle aard</b>	<b>-2.975,00</b>	<b>0,00</b>
				<b>Aangegeven voordelen</b>	<b>-2.975,00</b>	<b>0,00</b>
<b>621000 - Werkgeversbijdragen</b>						
	10-02-2021	MB 0021/00003	Januari 2021	1.320,80	0,00	
	14-04-2021	MB 0021/00013	Jan./feb./maart 2021	3.464,54	0,00	
	22-04-2021	MB 0021/00014	Januari 2021	0,98	0,00	
	25-05-2021	MB 0021/00021	April 2021	294,78	0,00	
	01-06-2021	MB 0021/00023	Mei 2021	482,90	0,00	
	01-07-2021	MB 0021/00099	April 2021	-33,76	0,00	
	08-07-2021	MB 0021/00028	Juni 2021	458,63	0,00	
	05-08-2021	MB 0021/00034	Juli 2021	473,44	0,00	
	10-09-2021	MB 0021/00040	Augustus 2021	479,03	0,00	
	08-10-2021	MB 0021/00047	September 2021	338,69	0,00	
	27-10-2021	MB 0021/00049	Augustus 2021	-307,37	0,00	
	08-11-2021	MB 0021/00061	Oktober 2021	269,06	0,00	
	08-12-2021	MB 0021/00064	Oktober 2021	-43,54	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	08-12-2021	MB 0021/00065	September 2021	-23,31	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00066	Augustus 2021	-23,27	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00067	Juli 2021	-23,27	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00068	Juni 2021	-56,41	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00069	Mei 2021	-56,37	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00070	April 2021	-56,37	0,00
	30-12-2021	MB 0021/00078	April 2021	338,25	0,00
	30-12-2021	MB 0021/00079	Mei 2021	338,26	0,00
	30-12-2021	MB 0021/00080	Juni 2021	338,55	0,00
	30-12-2021	MB 0021/00081	Juli 2021	139,77	0,00
	30-12-2021	MB 0021/00082	Augustus 2021	139,77	0,00
	30-12-2021	MB 0021/00083	September 2021	139,77	0,00
	30-12-2021	MB 0021/00084	Oktober 2021	312,13	0,00
			<b>Werkgeversbijdragen</b>	<b>8.705,68</b>	<b>0,00</b>
			<b>Wergeversbijdragen</b>	<b>8.705,68</b>	<b>0,00</b>
623000 -			<b>Andere personeelskosten</b>		
	10-02-2021	MB 0021/00003	Januari 2021	16,77	0,00
	01-07-2021	MB 0021/00099	April 2021	49,02	0,00
	05-08-2021	MB 0021/00034	Juli 2021	56,76	0,00
	10-09-2021	MB 0021/00040	Augustus 2021	67,08	0,00
	08-10-2021	MB 0021/00047	September 2021	38,70	0,00
	10-10-2021	IF 0021/00208	Mensura - Eénmalige aansluitingskost	96,94	0,00
	27-10-2021	MB 0021/00049	Augustus 2021	-33,54	0,00
	08-11-2021	MB 0021/00061	Oktober 2021	33,54	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00064	Oktober 2021	15,47	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00065	September 2021	25,00	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00066	Augustus 2021	25,00	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00067	Juli 2021	25,00	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00068	Juni 2021	25,00	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00069	Mei 2021	25,00	0,00
	08-12-2021	MB 0021/00070	April 2021	21,60	0,00
			<b>Andere personeelskosten</b>	<b>487,34</b>	<b>0,00</b>
			<b>Andere personeelskosten</b>	<b>487,34</b>	<b>0,00</b>
650000 -			<b>Bankkosten</b>		
	08-01-2021	B1 0021/00110	Bankkosten	30,00	0,00
	09-04-2021	B1 0021/00962	Bankkosten	30,00	0,00
	07-07-2021	B1 0021/02011	Bankkosten	30,00	0,00
	30-09-2021	B8 0021/00332	Bankkosten	29,04	0,00
	07-10-2021	B1 0021/03211	Bankkosten	30,00	0,00
	28-10-2021	B8 0021/00342	Bankkosten	30,25	0,00
			<b>Bankkosten</b>	<b>179,29</b>	<b>0,00</b>
			<b>Bankkosten</b>	<b>179,29</b>	<b>0,00</b>
759000 -			<b>Huur conciërge</b>		
	30-11-2021	B1 0021/03686	Huur okt./Nov. 2021	-791,50	0,00
			<b>Huur conciërge</b>	<b>-791,50</b>	<b>0,00</b>
			<b>Opbrengsten</b>	<b>-791,50</b>	<b>0,00</b>
			<b>KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST</b>	<b>178.176,96</b>	<b>14.742,02</b>

**1.1 APPARTEMENTEN**

( 10.000,00 - 10.000,00 )

610100 -			<b>Liftkosten keuring</b>		
	21-01-2021	IF 0021/00014	Konhef - Wettelijke controle 2021	1.295,57	224,85
			<b>Liftkosten keuring</b>	<b>1.295,57</b>	<b>224,85</b>
610110 -			<b>Liftkosten onderhoud</b>		
	04-01-2021	IF 0021/00007	Ora liften BV - Contract 01/01/2021-30/06/2021	3.551,93	201,05
	01-06-2021	IF 0021/00112	Ora liften BV - Jaarcontract 01/07/2021-31/12/2021	3.551,93	201,05
			<b>Liftkosten onderhoud</b>	<b>7.103,86</b>	<b>402,11</b>
610120 -			<b>Liftkosten buiten onderhoud</b>		
	12-01-2021	IF 0021/00010	Ora liften BV - Depanneren van de grote lift wegens krant tussen het fot	118,00	6,68
	10-02-2021	IF 0021/00035	Ora liften BV - Vernieuwen van de versterker voor de fotocel,	243,93	13,81
	04-03-2021	IF 0021/00044	Ora liften BV - Vernieuwen van de bekleding van de 4 kooiglijtschoenen	1.116,48	63,20
	04-06-2021	IF 0021/00116	Sleutelcentrale BV - Herstelling en plaatsing nieuw slotsysteem	146,60	8,30
	11-08-2021	IF 0021/00174	Ora liften BV - Plaatsen scharnierend plafond	1.392,19	78,80
	27-10-2021	IF 0021/00219	Ora liften BV - Vernieuwen van de vijfmagneetschakelaars	636,40	36,02

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	25-11-2021	B1 0021/03676	Beschadiging lift plafond 31/7/2021	-1.329,19	0,00
			Liftkosten buiten onderhoud	2.324,41	206,81
			Liften	10.723,84	833,76
<b>610220 - Onderhoud elektrische installatie</b>					
	14-03-2021	IF 0021/00047	AC Electro - Resetten tijds klok	107,06	6,06
	19-04-2021	IF 0021/00082	AC Electro - Herstellen lichtschakelaar	146,81	8,31
	19-04-2021	IF 0021/00083	AC Electro - Herstellen buitenverlichting	457,92	25,92
	15-06-2021	IF 0021/00121	AC Electro - Nazicht elektriciteit traphal	165,36	9,36
	16-08-2021	IF 0021/00159	AC Electro - Elektriciteitswerken tgv waterschade zekeringskast	613,74	34,74
	28-08-2021	IF 0021/00162	AC Electro - Nazicht verlichting 1ste V.	104,94	5,94
	10-09-2021	IF 0021/00182	Elektom - Montage nieuwe armaturen	961,95	166,95
	09-11-2021	IF 0021/00221	Elektom - Afkoppelen buitenverlichting	63,60	3,60
	17-11-2021	IF 0021/00229	Elektom - Vervangen TL lampen	105,27	18,27
	24-11-2021	IF 0021/00227	Elektom - Plaatsen led stralers	2.649,53	459,84
			Onderhoud elektrische installatie	5.376,18	738,99
<b>610230 - Onderhoud parlofooninstallatie</b>					
	30-03-2021	IF 0021/00065	De Parlofoonspecialist - Nazicht parlofooninstallatie	157,94	8,94
	27-04-2021	MB 0021/00017	Correctie aanrekening parlofoon 2020	238,50	13,50
			Onderhoud parlofooninstallatie	396,44	22,44
			Elektrische installaties	5.772,62	761,43
<b>610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties</b>					
	23-12-2020	IF 0021/00018	Bondec - Nazicht van pompen	162,59	28,22
	21-01-2021	IF 0021/00013	Sani-Reno BV - Dringend ontstoppen afvoerbuis 9e verdieping	443,61	25,11
	31-01-2021	IF 0021/00023	Ruimingsdienst Lazeroms - Ruiming dd 28/01/2021	1.834,86	318,45
	12-03-2021	IF 0021/00104	Sani-Reno BV - Vochtprobleem AO.07	592,54	33,54
	10-04-2021	IF 0021/00074	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoerbuizen met rioolrat	864,96	48,96
	10-04-2021	IF 0021/00075	Sani-Reno BV - Onstoppen afvoer ingang met rioolfrees	1.243,38	70,38
	26-04-2021	IF 0021/00122	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoerleiding in gang en deel vervangen afv	1.009,12	57,12
	26-04-2021	IF 0021/00131	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoer	288,84	16,35
	13-05-2021	IF 0021/00098	Sani-Reno BV - Ontstoppen hoofdafvoer	1.052,58	59,58
	28-05-2021	IF 0021/00124	Ruimingsdienst Lazeroms - Ruiming dd 18/05/2021	1.940,86	336,84
	13-07-2021	IF 0021/00163	Sani-Reno BV - Keukenafvoer A11	1.041,98	58,98
	17-07-2021	IF 0021/00148	Ruimingsdienst Lazeroms - Ruiming dd 07/07/2021	174,90	30,35
	23-08-2021	IF 0021/00165	Sani-Reno BV - Ontstopping B06.04	985,80	55,80
	23-08-2021	IF 0021/00166	Sani-Reno BV - Dringende interventie	184,44	10,44
	23-08-2021	IF 0021/00167	Sani-Reno BV - Herstellen kelder afvoer blok B	522,58	29,58
	29-08-2021	IF 0021/00169	Ruimingsdienst Lazeroms - Ontstoppen afvoer verzamelput	174,90	30,35
	03-09-2021	IF 0021/00172	Sani-Reno BV - Verstopping keukenafvoer A11	468,52	26,52
	12-09-2021	IF 0021/00178	Sani-Reno BV - Steengruis douchebak A0.07	595,72	33,72
	12-09-2021	IF 0021/00179	Sani-Reno BV - Ontstoppen keukenafvoer B08.03	466,40	26,40
	17-09-2021	IF 0021/00191	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoer en aanpassen leidingen A11	572,40	32,40
	23-10-2021	IF 0021/00215	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoer B02	682,64	38,64
	06-11-2021	IF 0021/00228	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoerleiding gang gemeenschap	474,88	26,88
	08-12-2021	IF 0021/00235	Ruimingsdienst Lazeroms - Ruiming dd 02/12/2021	1.834,86	318,45
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	17.613,36	1.713,06
			Sanitair en verwarming	17.613,36	1.713,06
<b>610560 - Producten huisvuilverwerking</b>					
	08-02-2021	IF 0021/00021	Stad Antwerpen - Aankoop 2 extra PMD stickers	300,00	0,00
	19-02-2021	IF 0021/00032	Engels Logistics nv/Norah Plastics - Aankoop PMD containers	539,66	93,66
	12-07-2021	MB 0021/00031	Aandeel 2021	4.570,72	0,00
	15-12-2021	IF 0021/00236	Stad Antwerpen - Afvalstickers 2022 (23 240L rest- 6 PMD 770L)	4.870,72	0,00
			Producten huisvuilverwerking	10.281,10	93,66
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	10.281,10	93,66
<b>610600 - Onderhoud tuin</b>					
	01-02-2021	IF 0021/00015	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	04-03-2021	IF 0021/00042	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	01-04-2021	IF 0021/00076	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	05-05-2021	IF 0021/00093	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	05-06-2021	IF 0021/00113	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	05-06-2021	IF 0021/00114	Tuinconcept - Beplanting tuin	527,68	91,58
	02-07-2021	IF 0021/00142	Tuinconcept - Tuinonderhoud+extra werken	1.362,70	236,50
	05-08-2021	IF 0021/00164	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	05-09-2021	IF 0021/00177	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	05-10-2021	IF 0021/00206	Tuinconcept - Tuinonderhoud	1.469,50	255,04
	02-11-2021	IF 0021/00220	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	02-12-2021	IF 0021/00231	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,00	134,33
	05-01-2022	IF 0021/00254	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
			Onderhoud tuin	11.103,48	1.927,05
			Tuinen, parkings en wegen	11.103,48	1.927,05
610720 - Onderhoud terrassen					
	12-03-2021	IF 0021/00049	Sani-Reno BV - Herstellen lekken terrassen	3.063,40	173,40
			Onderhoud terrassen	3.063,40	173,40
			Onderhoud bouwwerken	3.063,40	173,40
611000 - Renovatiewerken					
	10-03-2021	IF 0021/00048	Patrick Cryns parlofoonservice - Renovatie parlofooninstallatie	15.050,00	851,89
	07-04-2021	IF 0021/00077	Patrick Cryns parlofoonservice - Vernieuwen parlofooninstallatie	15.050,00	851,89
	07-07-2021	IF 0021/00141	Flatroof BV - 20% dakrenovatie	15.587,73	882,32
	04-10-2021	IF 0021/00202	Flatroof BV - 2e voorschot 10%	7.793,86	441,16
			Renovatiewerken	53.481,59	3.027,26
			Studiekosten en toezicht	53.481,59	3.027,26
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	11-05-2021	IF 0021/00100	Glas Peeters BV - Glasherstelling 2021-0114	938,10	53,10
	17-05-2021	MB 0021/00020	Verg. 2021-0114	-2.535,96	0,00
	10-08-2021	IF 0021/00158	Glas Peeters BV - Metalen terrasbalustrade 3e V. ref. 2021-0114	567,10	32,10
	26-11-2021	MB 0021/00063	OV 21-PV/397	-68,13	0,00
	30-11-2021	IF 0021/00234	Sani-Reno BV - Lekkage kelder tussen deur 8 en 9	340,26	19,26
	29-12-2021	MB 0021/00076	Verg. E821E0966401 stormschade	-163,44	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-922,07	104,46
			Andere	-922,07	104,46
615800 - Conciërgewoning - huur					
	05-01-2021	IF 0021/00001	VD Branden CVA - Jan./feb./maart 2021	1.948,08	0,00
	01-04-2021	IF 0021/00059	VD Branden CVA - April/mei/juni 2021	1.948,08	0,00
	01-07-2021	IF 0021/00133	VD Branden CVA - Juli/aug./sept. 2021	1.948,08	0,00
	05-10-2021	IF 0021/00197	VD Branden CVA - okt./nov./dec. 2021	1.948,08	0,00
	17-12-2021	IF 0021/00237	VD Branden CVA - Afrekening 2020	523,38	0,00
			Conciërgewoning - huur	8.315,70	0,00
			Andere	8.315,70	0,00
616000 - Administratiekosten					
	29-09-2021	IF 0021/00195	Solvio (BVB) - Aangetekende zendingen 15/09/2021	822,27	0,00
			Administratiekosten	822,27	0,00
			Administratiekosten syndicus	822,27	0,00
759100 - Opname reservefondsen					
	12-07-2021	MB 0021/00030	Opname reservefondsen - Dakrenovatie	-23.381,59	-1.323,49
	12-07-2021	MB 0021/00030	Opname reservefondsen - Waterverzachter	-3.393,58	-192,09
	12-07-2021	MB 0021/00030	Opname reservefondsen - Parlofooninstallatie	-30.100,00	-1.703,77
	12-07-2021	MB 0021/00030	Opname reservefondsen - Bureau bouwtechniek	-16.262,00	-2.822,33
			Opname reservefondsen	-73.137,17	-6.041,68
			Opname reserve	-73.137,17	-6.041,68
			<b>APPARTEMENTEN</b>	<b>47.118,12</b>	<b>2.592,40</b>

**1.3 KOSTEN VOLGENS BASISAKTE-PARKING ( 372,00 - 372,00 )**

610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties					
	25-09-2021	IF 0021/00193	D-Jobs - Verwijderen/herplaatsen goten	265,00	15,00
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	265,00	15,00
			Sanitair en verwarming	265,00	15,00
610410 - Onderhoud garagepoort					
	05-09-2021	IF 0021/00173	Frank Service Bedrijf - Tijdelijk dichtten garagepoort links	18,90	0,00
	09-09-2021	IF 0021/00175	Kips BV - Vervangen van torsieveren	1.406,70	79,62
	28-09-2021	IF 0021/00194	Kips BV - Afstellen eindelopen	188,09	10,65
	31-12-2021	MB 0021/00094	Aandeel Nirvana 1/2e	-806,85	-45,67
	31-12-2021	MB 0021/00095	Aandeel kosten poort Nirvana	267,85	15,16
			Onderhoud garagepoort	1.074,69	59,76



Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Schrijnwerken	1.074,69	59,76
610610 - Overig onderhoud tuin	29-11-2021	IF 0021/00230	Frank Service Bedrijf - Herplaatsen tegels	954,00	54,00
			Overig onderhoud tuin	954,00	54,00
			Tuinen, parkings en wegen	954,00	54,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding	24-02-2021	MB 0021/00006	Verg. 2020-0370	-203,36	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-203,36	0,00
			Andere	-203,36	0,00
<b>KOSTEN VOLGENS BASISAKTE-PARKING</b>				<b>2.090,33</b>	<b>128,76</b>
<b>8.04 LENING</b>				( 4.951,00 - 4.951,00 )	
650200 - Intresten op lening	30-01-2021	B8 0021/00053	Januari 2021	37,80	0,00
	28-02-2021	B8 0021/00107	Februari 2021	27,34	0,00
	31-03-2021	B8 0021/00163	Maart 2021	22,73	0,00
	30-04-2021	B8 0021/00219	April 2021	14,68	0,00
	31-05-2021	B8 0021/00272	Mei 2021	7,59	0,00
			Intresten op lening	110,14	0,00
				110,14	0,00
610721 - Terrasrenovatie	27-10-2021	MB 0021/00052	Januari 2021	3.523,61	0,00
	27-10-2021	MB 0021/00053	Februari 2021	3.534,07	0,00
	27-10-2021	MB 0021/00054	Maart 2021	3.538,68	0,00
	27-10-2021	MB 0021/00055	April 2021	3.546,73	0,00
	27-10-2021	MB 0021/00056	Mei 2021	3.553,82	0,00
	27-10-2021	MB 0021/00057	Vervroegde afbetalingen lening	-7.244,82	0,00
			Terrasrenovatie	10.452,09	0,00
			Onderhoud bouwwerken	10.452,09	0,00
650000 - Bankkosten	30-03-2021	B8 0021/00162	Bankkosten	29,04	0,00
	17-06-2021	B8 0021/00306	Bankkosten	29,04	0,00
			Bankkosten	58,08	0,00
			Bankkosten	58,08	0,00
<b>LENING</b>				<b>10.620,31</b>	<b>0,00</b>
<b>950 UITGESTELDE KOSTEN</b>				( 0,00 - 0,00 )	
612000 - Water	23-03-2021	IF 0021/00068	Water-Link - Afrekening 01/01/2020-22/03/2021	7.015,06	397,08
	25-03-2021	IF 0021/00067	Water-Link - Voorschot 01/01/2021-22/03/2021	-7.015,06	-397,08
	26-03-2021	IF 0021/00066	Water-Link - Afrekening 01/01/2021-22/03/2021	7.005,65	396,55
	14-06-2021	IF 0021/00123	Water-Link - Afrekening 23/03/2021-11/06/2021	6.890,68	390,04
	16-09-2021	IF 0021/00183	Water-Link - Afrekening 12/06/2021-15/09/2021	7.800,29	441,53
	21-12-2021	IF 0021/00244	Water-Link - Afrekening 16/09/2021-20/12/2021	7.766,91	439,64
	31-12-2021	MB 0021/00089	Verbruik water 2021	-29.463,53	-1.667,75
			Water	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
612500 - Calorimeters	15-04-2021	IF 0021/00085	Techem - Caloribel - Huur koudwatertellers	2.148,38	372,86
	31-12-2021	MB 0021/00089	Verbruik water 2021	-2.148,38	-372,86
	31-12-2021	MB 0021/00089	Verbruik water 2021	-52,08	-9,04
	26-01-2022	IF 0021/00256	Techem - Caloribel - Administratiekosten tussenopname	52,08	9,04
			Calorimeters	0,00	0,00
			Andere leveringen	0,00	0,00
<b>UITGESTELDE KOSTEN</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Algemeen totaal	<b>238.005,72</b>	<b>17.463,18</b>

<b>ACTIEF</b>		<b>PASSIEF</b>		
280000	Waarborg	892,00	440 Leveranciers	8.998,16
		892,00	444000 Te ontvangen facturen	-300,00
				8.698,16
<b>Vaste activa &amp; vorderingen op meer den 1 jaar</b>		<b>892,00</b>	455000 Verschuldigde bezoldigingen	-2.849,92
400000	Klanten	-24.595,67		-2.849,92
		-24.595,67	489010 Reservefonds app. 1.1	269.810,73
490000	Over te dragen kosten	7.153,83	489020 Werkkapitaal	61.733,24
499000	Wachtrekening	-38,29		331.543,97
499001	Wachtrekening eigenaars	-868,90	496000 Afrondingen	-0,21
4990012	Aandeel poort Nirvana	539,00	499003 Wachtrekening Verz./schade/vrijstelling	333,46
		6.785,64		333,25
<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>		<b>-17.810,03</b>	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	
552800	Zichtrekening Fortis	62.042,66		<b>337.725,46</b>
552900	Spaarrekening Fortis	292.100,83		
		354.143,49		
570000	Kasboek	500,00		
		500,00		
<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>		<b>354.643,49</b>		
<b>Totaal:</b>		<b>337.725,46</b>	<b>Totaal: 337.725,46</b>	

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

## **Res. Ambassador**

(0850.518.566)

Fruithoflaan 118-120  
BERCHEM ( ANTWERPEN)

**(1/01/2022 - 31/12/2022)**

Thuysbaert Carl

Res. Ambassador  
Fruihoflaan 118-120  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)  
0850.518.566

Dhr.

Thuysbaert Carl

Fruihoflaan 120 bus 23  
2600 BERCHEM ( ANTWERPEN)

**Afrekening - Periode: 2022 ( 1/01/2022 - 31/12/2022 )**

**Privatief B04.01**

KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST (84,00/10 372,00)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010 Brandblussers	737,37	5,97	1,04
610011 Brandbeveiliging	3 873,94	31,37	5,45
610280 Camerabewaking	310,00	2,51	0,00
610281 Toegangscontrole	90,21	0,73	0,04
610340 Waterverzachter	8 269,25	66,97	4,12
610500 Onderhoud gebouw	423,75	3,43	0,60
610510 Ongediertebestrijding	1 064,80	8,62	1,50
610520 Aankoop onderhoudsproducten	888,00	7,19	0,69
610740 Onderhoud ventilatiesysteem	265,00	2,15	0,12
611000 Renovatiewerken	17 163,52	139,00	7,87
612100 Elektriciteit algemene delen	52 285,42	423,45	73,49
613000 Beheersvergoeding	22 136,40	179,28	0,00
613010 Ereloon advocaten	1 640,07	13,28	0,00
613030 Ereloon deskundigen	3 932,50	31,85	5,53
613100 Kostenvergoeding RVME	1 438,40	11,65	0,08
614000 Verzekering brand	27 478,23	222,54	0,00
614200 Verzekering arbeidsongevallen	272,54	2,21	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	3 396,24	27,51	0,00
614800 Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-4 077,21	-33,02	6,11
615001 Telefoon conciërge	248,35	2,01	0,00
615800 Conciërgewoning - huur	8 803,20	71,29	0,00
616000 Administratiekosten	202,50	1,64	0,00
616100 Algemene vergadering huur zaal	1 343,11	10,88	1,89
616600 Diverse kosten beheer	85,00	0,69	0,00
616630 Beheer sociaal secretariaat	598,99	4,85	0,84
620000 Bezoldingen	43 531,87	352,55	44,10
621000 Werkgeversbijdragen	12 427,42	100,65	0,00
623000 Andere personeelskosten	297,42	2,41	0,42
650000 Bankkosten	120,00	0,97	0,00
759100 Opname reservefonds	-10 338,35	-83,73	-7,03
	<b>198 907,94</b>	<b>1 610,90</b>	<b>146,83</b>

APPARTEMENTEN (84,00/10 000,00)

610100 Liftkosten keuring	1 359,07	11,42	1,98
610110 Liftkosten onderhoud	7 171,36	60,24	3,41
610120 Liftkosten buiten onderhoud	3 242,82	27,24	1,54
610220 Onderhoud elektrische installatie	1 422,15	11,95	1,49
610230 Onderhoud parlofooninstallatie	230,00	1,93	0,11
610370 Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	12 863,10	108,05	9,75
610411 Onderhoud slagboom	4 849,24	40,73	3,03
610560 Producten huisvuilverwerking	1 982,28	16,65	0,00
610600 Onderhoud tuin	11 717,58	98,43	17,08
610720 Onderhoud terrassen	3 236,71	27,19	1,54
610751 Onderhoud garagegallerij	3 193,78	26,83	1,52
611000 Renovatiewerken	162 693,59	1 366,63	77,36
613030 Ereloon deskundigen	4 085,20	34,32	5,96
759100 Opname reservefonds	-178 204,62	-1 496,92	-13,33

		39 842,26	334,67	111,43
	Kosten	238 750,20	1 945,57	258,26
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Verbruik water 2022		23,30	23,30	1,32
		23,30	23,30	1,32
	INDIVIDUELE KOSTEN	23,30	23,30	1,32
	Totaal kosten	238 773,50	1 968,87	259,58
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/01/2021-31/12/2021		-331,02	-331,02	0,00
06/01/2022 FRUIT118 Provisie januari 2022		-182,22	-182,22	0,00
07/02/2022 FRUIT118 Provisie februari 2022		-182,22	-182,22	0,00
07/03/2022 FRUIT118 Provisie maart 2022		-182,22	-182,22	0,00
31/03/2022 01/01/2021-31/12/2021		331,02	331,02	0,00
06/04/2022 FRUIT118 Provisie april 2022		-182,22	-182,22	0,00
06/05/2022 FRUIT118 Maandelijkse provisie 2022/2023		-194,37	-194,37	0,00
06/06/2022 FRUIT118 Provisie juni 2022		-194,37	-194,37	0,00
06/07/2022 FRUIT118 Provisie juli 2022		-194,37	-194,37	0,00
08/08/2022 FRUIT118 Provisie augustus 2022		-194,37	-194,37	0,00
06/09/2022 FRUIT118 Provisie september 2022		-194,37	-194,37	0,00
06/10/2022 FRUIT118 Provisie oktober 2022		-194,37	-194,37	0,00
07/11/2022 FRUIT118 Provisie november 2022		-194,37	-194,37	0,00
06/12/2022 FRUIT118 Provisie december 2022		-194,37	-194,37	0,00
		-2 283,84	-2 283,84	0,00
	BETALINGEN	-2 283,84	-2 283,84	0,00
Totaal privaatief B04.01			-314,97	259,58

### Privatief P115

#### KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST (3,00/10 372,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610010	Brandblussers	737,37	0,21	0,04
610011	Brandbeveiliging	3 873,94	1,12	0,19
610280	Camerabewaking	310,00	0,09	0,00
610281	Toegangscontrole	90,21	0,03	0,00
610340	Waternverzachter	8 269,25	2,39	0,15
610500	Onderhoud gebouw	423,75	0,12	0,02
610510	Ongediertebestrijding	1 064,80	0,31	0,05
610520	Aankoop onderhoudsproducten	888,00	0,26	0,02
610740	Onderhoud ventilatiesysteem	265,00	0,08	0,00
611000	Renovatiewerken	17 163,52	4,96	0,28
612100	Elektriciteit algemene delen	52 285,42	15,12	2,62
613000	Beheersvergoeding	22 136,40	6,40	0,00
613010	Ereloon advocaten	1 640,07	0,47	0,00
613030	Ereloon deskundigen	3 932,50	1,14	0,20
613100	Kostenvergoeding RVME	1 438,40	0,42	0,00
614000	Verzekering brand	27 478,23	7,95	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	272,54	0,08	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	3 396,24	0,98	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-4 077,21	-1,18	0,22
615001	Telefoon conciërge	248,35	0,07	0,00
615800	Conciërgewoning - huur	8 803,20	2,55	0,00
616000	Administratiekosten	202,50	0,06	0,00
616100	Algemene vergadering huur zaal	1 343,11	0,39	0,07
616600	Diverse kosten beheer	85,00	0,02	0,00
616630	Beheer sociaal secretariaat	598,99	0,17	0,03
620000	Bezoldingen	43 531,87	12,59	1,57
621000	Werkgeversbijdragen	12 427,42	3,59	0,00
623000	Andere personeelskosten	297,42	0,09	0,01
650000	Bankkosten	120,00	0,03	0,00
759100	Opname reservefonds	-10 338,35	-2,99	-0,25
		198 907,94	57,53	5,24



## KOSTEN VOLGENS BASISAKTE-PARKING (3,00/372,00)

610220	Onderhoud elektrische installatie	1 380,33	11,13	0,63
610410	Onderhoud garagepoort	3 556,70	28,68	1,58
611000	Renovatiewerken	7 392,44	59,62	3,37
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-2 889,60	-23,30	0,00
		<hr/>		
		9 439,87	76,13	5,58

	Kosten	208 347,81	133,66	10,83
--	--------	------------	--------	-------

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

01/01/2021-31/12/2021		-9,72	-9,72	0,00
06/01/2022 FRUIT118 Provisie januari 2022		-6,51	-6,51	0,00
07/02/2022 FRUIT118 Provisie februari 2022		-6,51	-6,51	0,00
07/03/2022 FRUIT118 Provisie maart 2022		-6,51	-6,51	0,00
31/03/2022 01/01/2021-31/12/2021		9,72	9,72	0,00
06/04/2022 FRUIT118 Provisie april 2022		-6,51	-6,51	0,00
06/05/2022 FRUIT118 Maandelijkse provisie 2022/2023		-6,94	-6,94	0,00
06/06/2022 FRUIT118 Provisie juni 2022		-6,94	-6,94	0,00
06/07/2022 FRUIT118 Provisie juli 2022		-6,94	-6,94	0,00
08/08/2022 FRUIT118 Provisie augustus 2022		-6,94	-6,94	0,00
06/09/2022 FRUIT118 Provisie september 2022		-6,94	-6,94	0,00
06/10/2022 FRUIT118 Provisie oktober 2022		-6,94	-6,94	0,00
07/11/2022 FRUIT118 Provisie november 2022		-6,94	-6,94	0,00
06/12/2022 FRUIT118 Provisie december 2022		-6,94	-6,94	0,00
		<hr/>		
		-81,56	-81,56	0,00

	BETALINGEN	-81,56	-81,56	0,00
--	------------	--------	--------	------

Totaal privaatief P115			52,10	10,83
------------------------	--	--	-------	-------

Totaal			-262,87	270,41
--------	--	--	---------	--------

**Saldo in uw voordeel****262,87**

<u>Situatie op 31/12/2022</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	1 268,03	1 268,03	
Aandeel in werkkapitaal	520,75	520,75	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
<b>1.0.1 KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST</b>				<b>( 10 372,00 - 10 372,00 )</b>	
610010	- Brandblussers				
	06/04/2022	IF 0022/00108	Ansul - Vervangen blussers	737,37	127,97
			Brandblussers	737,37	127,97
610011	- Brandbeveiliging				
	31/01/2022	IF 0022/00022	Brabex Security - Nazicht: isolatie van aarding + herwapenen	183,92	31,92
	01/02/2022	IF 0022/00021	Brabex Security - Contract 01/02/2022-31/01/2023	826,43	143,43
	16/05/2022	IF 0022/00109	Brabex Security - Interventie dd 13/05/2022	317,02	55,02
	01/06/2022	IF 0022/00124	Ansul - Onderhoud 2022-2023	1 959,96	340,16
	26/09/2022	IF 0022/00241	Brabex Security - Onderhoud systeem	586,61	101,81
			Brandbeveiliging	3 873,94	672,34
			Brandbeveiliging	4 611,31	800,31
610280	- Camerabewaking				
	02/01/2022	IF 0022/00007	Proximus - Januari 2022	27,50	0,00
	03/02/2022	IF 0022/00030	Proximus - Februari 2022	27,50	0,00
	02/03/2022	IF 0022/00051	Proximus - Maart 2022	27,50	0,00
	02/04/2022	IF 0022/00080	Proximus - April 2022	27,50	0,00
	02/05/2022	IF 0022/00101	Proximus - Mei 2022	25,00	0,00
	02/06/2022	IF 0022/00130	Proximus - Juni 2022	25,00	0,00
	02/07/2022	IF 0022/00207	Proximus - Juli 2022	25,00	0,00
	02/08/2022	IF 0022/00219	Proximus - Augustus 2022	25,00	0,00
	02/09/2022	IF 0022/00228	Proximus - September 2022	25,00	0,00
	02/10/2022	IF 0022/00253	Proximus - Oktober 2022	25,00	0,00
	02/11/2022	IF 0022/00270	Proximus - November 2022	25,00	0,00
	02/12/2022	IF 0022/00288	Proximus - December 2022	25,00	0,00
			Camerabewaking	310,00	0,00
610281	- Toegangscontrole				
	22/08/2022	IF 0022/00232	Failsafe BV - Nazicht badgelezer	90,21	5,11
			Toegangscontrole	90,21	5,11
			Elektrische installaties	400,21	5,11
610340	- Watervorzachter				
	17/06/2022	IF 0022/00184	Bondec - 20 zakken zout leveren	350,90	60,90
	24/06/2022	IF 0022/00193	Bondec - Plaatsen watervorzachters	7 918,35	448,21
			Watervorzachter	8 269,25	509,11
			Sanitair en verwarming	8 269,25	509,11
610500	- Onderhoud gebouw				
	01/12/2021	IF 0022/00113	Euromak - December 2021	151,25	26,25
	01/10/2022	IF 0022/00257	Euromak - September 2022	272,50	47,29
			Onderhoud gebouw	423,75	73,54
610510	- Ongediertebestrijding				
	04/04/2022	IF 0022/00081	SPOT ongediertebeheersing BV - Jaarabonnement ongediertebestrijding	1 064,80	184,80
			Ongediertebestrijding	1 064,80	184,80
610520	- Aankoop onderhoudsproducten				
	10/01/2022	IF 0022/00010	Dupont Herman - Aankoop Vileda	136,95	0,00
	10/01/2022	IF 0022/00011	Dupont Herman - Aankoop lunchtas	39,95	0,00
	10/01/2022	IF 0022/00012	Dupont Herman - Aankoop industriële ammoniak	29,97	0,00
	10/01/2022	IF 0022/00013	Dupont Herman - Aankoop Dasty	17,10	0,00
	30/06/2022	IF 0022/00190	Dupont Herman - Aankoop werkmateriaal	488,40	84,76
	12/07/2022	IF 0022/00210	Van De Sande - Aankoop tuinhaspel	72,99	0,00
	31/10/2022	IF 0022/00261	RVME - Aankoop lampen, koudasfalt	102,64	0,00
			Aankoop onderhoudsproducten	888,00	84,76
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	2 376,55	343,11
610740	- Onderhoud ventilatiesysteem				
	28/02/2022	IF 0022/00060	Air Technologies NV - Onderhoud ventilatie	265,00	15,00
			Onderhoud ventilatiesysteem	265,00	15,00
			Onderhoud bouwwerken	265,00	15,00
611000	- Renovatiewerken				
	10/04/2022	IF 0022/00089	Sani-Reno BV - Waterinfiltratie garage	13 323,14	754,14
	27/05/2022	IF 0022/00120	Sani-Reno BV - Opkuis en afvoeren stort met kraan	2 165,58	122,58
	17/12/2022	IF 0022/00296	AC Electro - Keuring gemene delen	1 674,80	94,80

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Renovatiewerken	17 163,52	971,52
			Studiekosten en toezicht	17 163,52	971,52
612100			Elektriciteit algemene delen		
	01/02/2022	IF 0022/00025	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2022	2 301,42	399,42
	01/03/2022	IF 0022/00048	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2022	3 732,65	647,82
	03/04/2022	IF 0022/00075	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2022	5 710,53	991,08
	04/05/2022	IF 0022/00102	ELECTRABEL NV/SA - April 2022	3 824,39	663,74
	02/06/2022	IF 0022/00133	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2022	3 197,72	554,98
	03/07/2022	IF 0022/00209	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2022	4 161,27	722,20
	03/08/2022	IF 0022/00218	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2022	5 495,07	953,69
	11/09/2022	IF 0022/00234	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2022	7 291,08	1 265,39
	06/10/2022	IF 0022/00255	ELECTRABEL NV/SA - September 2022	5 972,52	1 036,55
	02/11/2022	IF 0022/00266	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2022	3 695,61	641,39
	04/12/2022	IF 0022/00289	ELECTRABEL NV/SA - November 2022	3 416,81	593,00
	31/12/2022	MB 0022/00123	Aandeel elektriciteit garages	-2 272,58	-394,41
	04/01/2023	IF 0022/00310	ELECTRABEL NV/SA - December 2022	5 758,93	999,48
			Elektriciteit algemene delen	52 285,42	9 074,33
			Elektriciteit	52 285,42	9 074,33
613000			Beheersvergoeding		
	20/01/2022	IF 0022/00014	Solvio Beheer - Januari 2022	1 844,70	0,00
	22/02/2022	IF 0022/00043	Solvio Beheer - Februari 2022	1 844,70	0,00
	24/03/2022	IF 0022/00063	Solvio Beheer - Maart 2022	1 844,70	0,00
	25/04/2022	IF 0022/00093	Solvio Beheer - April 2022	1 844,70	0,00
	27/05/2022	IF 0022/00119	Solvio Beheer - Mei 2022	1 844,70	0,00
	21/06/2022	IF 0022/00183	Solvio Beheer - Juni 2022	1 844,70	0,00
	27/07/2022	IF 0022/00215	Solvio Beheer - Juli 2022	1 844,70	0,00
	26/08/2022	IF 0022/00222	Solvio Beheer - Augustus 2022	1 844,70	0,00
	26/09/2022	IF 0022/00235	Solvio Beheer - September 2022	1 844,70	0,00
	27/10/2022	IF 0022/00259	Solvio Beheer - Oktober 2022	1 844,70	0,00
	29/11/2022	IF 0022/00279	Solvio Beheer - November 2022	1 844,70	0,00
	22/12/2022	IF 0022/00301	Solvio Beheer - December 2022	1 844,70	0,00
			Beheersvergoeding	22 136,40	0,00
613010			Ereloon advocaten		
	04/03/2022	IF 0022/00046	Forum advocaten - Saldo afrekening ABBI	1 640,07	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00249	GDW kantoor Brackeva - Dagvaardingskosten Flatroof	372,54	0,00
	19/10/2022	B1 0022/03449	Terugbetaling Arag Brackeva	-372,54	0,00
			Ereloon advocaten	1 640,07	0,00
613030			Ereloon deskundigen		
	06/02/2022	IF 0022/00040	Expertise - Ereloon Energieprestatiecertificaat	1 512,50	262,50
	14/02/2022	IF 0022/00038	Bureau Bouwtechniek - Haalbaarheidsstudie / Saldo parking en dak	2 420,00	420,00
			Ereloon deskundigen	3 932,50	682,50
			Erelonen	27 708,97	682,50
613100			Kostenvergoeding RVME		
	01/01/2022	IF 0022/00001	De Colveneer - Jan./feb./maart 2022	90,00	0,00
	01/01/2022	IF 0022/00002	Van De Sande - Jan./feb./maart 2022	90,00	0,00
	01/01/2022	IF 0022/00003	Schellekens Michel - Jan./feb./maart 2022	90,00	0,00
	01/01/2022	IF 0022/00004	Dupont Herman - Jan./feb./maart 2022	90,00	0,00
	08/02/2022	IF 0022/00026	RVME - Aankoop beeldscherm	119,00	0,00
	21/02/2022	IF 0022/00047	RVME - Microsoft Office RVME	59,40	10,31
	01/07/2022	IF 0022/00198	De Colveneer - Juli/aug./sept.2022	90,00	0,00
	01/07/2022	IF 0022/00199	Van De Sande - Juli/aug./sept.2022	90,00	0,00
	01/07/2022	IF 0022/00200	Schellekens Michel - Juli/aug./sept.2022	90,00	0,00
	01/07/2022	IF 0022/00201	Dupont Herman - Juli/aug./sept.2022	90,00	0,00
	02/09/2022	IF 0022/00225	Vaes Marleen - April tem sept. 2022	180,00	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00237	Van De Sande - Okt./nov./dec. 2022	90,00	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00238	Schellekens Michel - Okt./nov./dec. 2022	90,00	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00239	Dupont Herman - Okt./nov./dec. 2022	90,00	0,00
	04/10/2022	IF 0022/00240	Vaes Marleen - Okt./nov./dec. 2022	90,00	0,00
			Kostenvergoeding RVME	1 438,40	10,31
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	1 438,40	10,31
614000			Verzekering brand		
	07/03/2022	IF 0022/00068	AXA Belgium - Premie 01/04/2022-01/07/2022	6 420,85	0,00
	08/04/2022	IF 0022/00097	AXA Belgium - Premie 06/05/2022-06/05/2023	118,13	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00024	Aandeel 2022	6 420,85	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	08/06/2022	IF 0022/00189	AXA Belgium - Premie 01/07/2022-30/06/2022	200,00	0,00
	08/06/2022	IF 0022/00194	Portugaels & Partners - Premie 01/07/2022-01/10/2022	7 159,20	0,00
	07/09/2022	IF 0022/00242	Portugaels & Partners - Premie 01/10/2022-01/01/2023	7 159,20	0,00
	07/12/2022	IF 0022/00297	Portugaels & Partners - Premie 01/01/2023-01/04/2023	7 159,20	0,00
	29/12/2022	MB 0022/00119	Aandeel 2023 - 1ste kw.	-7 159,20	0,00
			Verzekering brand	27 478,23	0,00
			Brandverzekering	27 478,23	0,00
614200			- Verzekering arbeidsongevallen		
	28/02/2022	IF 0022/00059	Baloise Belgium NV - Afrekening 2021	-460,44	0,00
	11/05/2022	MB 0022/00024	Aandeel 2022	732,98	0,00
			Verzekering arbeidsongevallen	272,54	0,00
			Arbidsongevallenverzekering	272,54	0,00
614600			- Verzekering rechtsbijstand		
	30/01/2022	IF 0022/00032	Arag se - Premie 22/03/2022-22/03/2023	3 396,24	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	3 396,24	0,00
			Rechtsbijstand	3 396,24	0,00
614800			- Verzekering-vrijstelling-vergoeding		
	23/02/2022	IF 0022/00251	Roofit BV - Diverse werken	344,50	19,50
	17/03/2022	IF 0022/00062	Sani-Reno BV - Stormschade gevelplaten 12e verdieping	7 409,40	419,40
	17/03/2022	IF 0022/00067	D-Jobs - Verv. terrasslotje B63	74,20	4,20
	30/03/2022	MB 0022/00013	OV 21-PV/397	-20,45	0,00
	08/04/2022	MB 0022/00015	0821E1041101 - vrijstelling	808,95	0,00
	08/04/2022	MB 0022/00015	0821E1041101	-3 901,24	0,00
	28/04/2022	MB 0022/00021	Verg. DDC 2021 0821-E09810	-471,90	0,00
	06/05/2022	IF 0022/00107	Glas Peeters BV - Herstellen terrastussenschot	789,70	44,70
	07/06/2022	MB 0022/00031	OV 0821E0981001	-8,88	0,00
	09/06/2022	MB 0022/00032	Verg. 0822E0508701	-471,90	0,00
	17/06/2022	MB 0022/00034	Recuperatie vrijstelling 2018-0227	-259,95	0,00
	22/06/2022	IF 0022/00188	Glas Peeters BV - Glasherstelling B08.04	567,10	32,10
	30/06/2022	IF 0022/00191	Dupont Herman - Onkosten dossier 21-PV420	2 038,50	0,00
	12/07/2022	MB 0022/00087	Verg. 22-PV-389	-144,45	0,00
	26/07/2022	MB 0022/00089	Verg. 21PV389	-339,84	0,00
	03/10/2022	IF 0022/00248	Elektom - Herstelling bekabeling brand	616,92	34,92
	21/10/2022	MB 0022/00098	Verg. 2022/01325 schade na brand	-27,72	0,00
	27/10/2022	MB 0022/00100	Verg. 0822E0549501	-2 907,79	0,00
	30/11/2022	IF 0022/00283	A+ ALU - Plaatsen aluminium balustrades	3 517,08	199,08
	22/12/2022	MB 0022/00112	Verg. 22-PV/178	-1 073,25	0,00
	31/12/2022	MB 0022/00124	Verg. 22-PV76	-10 616,19	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-4 077,21	753,90
			Andere	-4 077,21	753,90
615001			- Telefoon conciërge		
	21/01/2022	IF 0022/00016	Orange - Januari 2022	20,00	0,00
	24/02/2022	IF 0022/00044	Orange - Februari 2022	20,00	0,00
	22/03/2022	IF 0022/00065	Orange - Maart 2022	20,00	0,00
	22/04/2022	IF 0022/00092	Orange - April 2022	20,00	0,00
	23/05/2022	IF 0022/00114	Orange - Mei 2022	20,00	0,00
	22/06/2022	IF 0022/00186	Orange - Juni 2022	21,00	0,00
	22/07/2022	IF 0022/00213	Orange - Juli 2022	21,00	0,00
	23/08/2022	IF 0022/00224	Orange - Augustus 2022	21,00	0,00
	22/09/2022	IF 0022/00243	Orange - September 2022	21,00	0,00
	21/10/2022	IF 0022/00260	Orange - Oktober 2022	21,23	0,00
	23/11/2022	IF 0022/00274	Orange - November 2022	22,12	0,00
	21/12/2022	IF 0022/00300	Orange - December 2022	21,00	0,00
			Telefoon conciërge	248,35	0,00
			Telefoon - internet - gsm	248,35	0,00
615800			- Conciërgewoning - huur		
	01/01/2022	IF 0022/00005	VD Branden CVA - Jan./feb./maart 2022	2 279,55	0,00
	28/03/2022	IF 0022/00069	VD Branden CVA - April/mei/juni 2022	2 174,55	0,00
	01/07/2022	IF 0022/00197	VD Branden CVA - Juli/aug./sept.2022	2 174,55	0,00
	02/11/2022	IF 0022/00265	VD Branden CVA - Okt./nov./dec. 2022	2 174,55	0,00
			Conciërgewoning - huur	8 803,20	0,00
			Andere	8 803,20	0,00
616000			- Administratiekosten		

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	05/05/2022	IF 0022/00104	Solvio (AZ) - Aangetekende zending 31/03/2022	25,00	0,00
	30/06/2022	IF 0022/00206	Solvio (BVB) - Opstellen arbeidscontract Eric De Vos, inschrijving SD Wo	85,00	0,00
	14/12/2022	IF 0022/00292	Liantis - Inschrijving van de functie van de syndicus	92,50	0,00
	29/12/2022	MB 0022/00116	Individuele rappelkosten	-980,00	0,00
	31/12/2022	IF 0022/00307	Solvio (BVB) - Individuele rappelkosten	980,00	0,00
			Administratiekosten	202,50	0,00
			Administratiekosten syndicus	202,50	0,00
616100 - Algemene vergadering huur zaal					
	31/03/2022	IF 0022/00077	Bluepoint Antwerpen - Av dd 16/03/2022	1 343,11	233,10
			Algemene vergadering huur zaal	1 343,11	233,10
			Kosten vergaderingen	1 343,11	233,10
616600 - Diverse kosten beheer					
	23/12/2022	IF 0022/00304	Solvio (BVB) - Prestaties onderzoek energiebudget	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	85,00	0,00
616630 - Beheer sociaal secretariaat					
	18/03/2022	IF 0022/00070	SD Worx - Jan./feb./maart 2022	29,89	5,19
	29/07/2022	IF 0022/00216	SD Worx - Juli 2022	68,72	11,93
	30/08/2022	IF 0022/00223	SD Worx - Augustus 2022	68,72	11,93
	20/09/2022	IF 0022/00233	SD Worx - September 2022	50,46	8,76
	28/09/2022	IF 0022/00236	SD Worx - September 2022	68,72	11,93
	29/10/2022	IF 0022/00262	SD Worx - Oktober 2022	70,52	12,24
	22/11/2022	IF 0022/00273	SD Worx - November 2022	50,46	8,76
	01/12/2022	IF 0022/00282	SD Worx - November 2022	70,52	12,24
	20/12/2022	IF 0022/00294	SD Worx - December 2022	50,46	8,76
	28/12/2022	IF 0022/00306	SD Worx - December 2022	70,52	12,24
			Beheer sociaal secretariaat	598,99	103,96
			Diverse kosten beheer	683,99	103,96
620000 - Bezoldingen					
	12/01/2022	IF 0022/00009	Konvert Interim - Januari 2022	1 286,12	223,21
	19/01/2022	IF 0022/00015	Konvert Interim - Januari 2022	1 286,12	223,21
	26/01/2022	IF 0022/00023	Konvert Interim - Januari 2022	1 286,12	223,21
	31/01/2022	IF 0022/00031	Konvert Interim - Januari 2022	1 286,12	223,21
	31/01/2022	IF 0022/00033	Konvert Interim - Januari 2022	250,46	43,47
	09/02/2022	IF 0022/00034	Konvert Interim - Februari 2022	1 035,66	179,74
	16/02/2022	IF 0022/00039	Konvert Interim - Februari 2022	1 286,12	223,21
	25/02/2022	IF 0022/00045	Konvert Interim - Februari 2022	1 286,12	223,21
	28/02/2022	IF 0022/00050	Konvert Interim - Februari 2022	1 286,12	223,21
	28/02/2022	IF 0022/00053	Konvert Interim - Februari 2022	250,46	43,47
	09/03/2022	IF 0022/00054	Konvert Interim - Maart 2022	1 035,66	179,74
	16/03/2022	IF 0022/00096	Konvert Interim - Maart 2022	1 286,12	223,21
	23/03/2022	IF 0022/00066	Konvert Interim - Maart 2022	1 286,12	223,21
	30/03/2022	IF 0022/00076	Konvert Interim - Maart 2022	1 069,51	185,62
	31/03/2022	IF 0022/00086	Konvert Interim - Maart 2022	967,98	168,00
	06/04/2022	IF 0022/00085	Konvert Interim - April 2022	318,15	55,22
	13/04/2022	IF 0022/00090	Konvert Interim - April 2022	1 286,12	223,21
	21/04/2022	IF 0022/00098	Konvert Interim - April 2022	1 286,12	223,21
	27/04/2022	IF 0022/00099	Konvert Interim - April 2022	1 282,99	222,67
	30/04/2022	IF 0022/00103	Konvert Interim - April 2022	1 286,12	223,21
	11/05/2022	IF 0022/00112	Konvert Interim - Mei 2022	1 282,99	222,67
	18/05/2022	IF 0022/00129	Konvert Interim - Mei 2022	1 177,81	204,41
	25/05/2022	IF 0022/00123	Konvert Interim - Mei 2022	1 286,12	223,21
	31/05/2022	IF 0022/00132	Konvert Interim - Mei 2022	1 283,41	222,74
	31/05/2022	IF 0022/00138	Konvert Interim - Mei 2022	500,90	86,93
	09/06/2022	IF 0022/00137	Konvert Interim - Juni 2022	785,22	136,28
	15/06/2022	IF 0022/00185	Konvert Interim - Juni 2022	1 282,99	222,67
	22/06/2022	IF 0022/00195	Konvert Interim - Juni 2022	1 160,90	201,48
	29/06/2022	IF 0022/00196	Konvert Interim - Juni 2022	1 160,90	0,00
	30/06/2022	IF 0022/00212	Konvert Interim - Juni 2022	967,98	168,00
	29/07/2022	MB 0022/00090	Juli 2022	1 867,74	0,00
	30/08/2022	MB 0022/00091	Augustus 2022	1 899,17	0,00
	06/10/2022	MB 0022/00096	September 2022	1 892,55	0,00
	02/11/2022	MB 0022/00101	September 2022	-239,16	0,00
	02/11/2022	MB 0022/00102	Oktober 2022	1 909,78	0,00
	02/12/2022	MB 0022/00109	November 2022	1 879,02	0,00
	02/12/2022	MB 0022/00110	Oktober 2022	-22,18	0,00
	29/12/2022	MB 0022/00117	December 2022	1 860,70	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	29/12/2022	MB 0022/00118	November 2022	-49,28	0,00
			Bezoldingen	43 531,87	5 444,84
			Bezoldingen	43 531,87	5 444,84
621000 - Werkgeversbijdragen					
29/03/2022	MB 0022/00011	Jan./feb./maart 2022		1 364,09	0,00
29/07/2022	MB 0022/00090	Juli 2022		1 810,76	0,00
30/08/2022	MB 0022/00091	Augustus 2022		1 972,45	0,00
06/10/2022	MB 0022/00096	September 2022		1 948,61	0,00
02/11/2022	MB 0022/00101	September 2022		-403,55	0,00
02/11/2022	MB 0022/00102	Oktober 2022		1 960,45	0,00
02/12/2022	MB 0022/00109	November 2022		1 935,62	0,00
02/12/2022	MB 0022/00110	Oktober 2022		54,02	0,00
29/12/2022	MB 0022/00117	December 2022		1 877,63	0,00
29/12/2022	MB 0022/00118	November 2022		-92,66	0,00
			Werkgeversbijdragen	12 427,42	0,00
			Wergeversbijdragen	12 427,42	0,00
623000 - Andere personeelskosten					
11/03/2022	IF 0022/00055	Sodexo - Maart 2022 consumptiepas		291,37	50,57
14/03/2022	IF 0022/00056	Sodexo - Maart 2022 aanvraag kaart		6,05	1,05
			Andere personeelskosten	297,42	51,62
			Andere personeelskosten	297,42	51,62
650000 - Bankkosten					
07/01/2022	B1 0022/00086	Bankkosten		30,00	0,00
07/04/2022	B1 0022/01218	Bankkosten		30,00	0,00
07/07/2022	B1 0022/02275	Bankkosten		30,00	0,00
07/10/2022	B1 0022/03295	Bankkosten		30,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
759100 - Opname reservefond					
04/07/2022	MB 0022/00081	Opname reservefonds - Bureau Bouwtechniek		-2 420,00	-420,00
04/07/2022	MB 0022/00081	Opname reservefonds - Watervorzachter		-7 918,35	-448,21
			Opname reservefonds	-10 338,35	-868,21
			Opname reserve	-10 338,35	-868,21
<b>KOSTEN VOLGENS BASISAKTE JUIST</b>				<b>198 907,94</b>	<b>18 130,50</b>

**1.1 APPARTEMENTEN**

( 10 000,00 - 10 000,00 )

610100 - Liftkosten keuring					
07/02/2022	IF 0022/00029	Konhef - Wettelijke controle 2022		1 359,07	235,87
			Liftkosten keuring	1 359,07	235,87
610110 - Liftkosten onderhoud					
03/01/2022	IF 0022/00006	Ora liften BV - Onderhoud 01/01/2022-30/06/2022		3 585,68	202,96
01/06/2022	IF 0022/00126	Ora liften BV - Onderhoud 01/07/2022-31/12/2022		3 585,68	202,96
			Liftkosten onderhoud	7 171,36	405,93
610120 - Liftkosten buiten onderhoud					
30/03/2022	IF 0022/00088	Ora liften BV - Vernieuwen van de bekleding van de vier kooiglijschoene		1 796,13	101,67
23/05/2022	IF 0022/00125	Ora liften BV - Vernieuwen van de 12V batterij		104,94	5,94
14/06/2022	IF 0022/00135	Ora liften BV - Plaatsen trillingsdempers		1 139,61	64,51
24/11/2022	IF 0022/00280	Ora liften BV - Vernieuwen van de noodvoeding		202,14	11,44
			Liftkosten buiten onderhoud	3 242,82	183,56
			Liften	11 773,25	825,35
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
24/01/2022	IF 0022/00017	Elektom - Plaatsen led verstraler		826,43	143,43
23/05/2022	IF 0022/00117	AC Electro - Elektriciteitswerken		595,72	33,72
			Onderhoud elektrische installatie	1 422,15	177,15
610230 - Onderhoud parlofooninstallatie					
28/12/2022	IF 0022/00309	Patrick Cryns parlofoonservice - Herprogrammeren buitenpost		230,00	13,02
			Onderhoud parlofooninstallatie	230,00	13,02
			Elektrische installaties	1 652,15	190,17



Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
<b>610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties</b>					
	24/01/2022	IF 0022/00037	Sani-Reno BV - Ontstoppen riolering en uithalen vochtige doekjes	901,00	51,00
	28/02/2022	IF 0022/00052	Sani-Reno BV - Ontstoppen hoofdriolering	493,96	27,96
	10/03/2022	IF 0022/00079	Sani-Reno BV - Ontstoppen en deel vernieuwen afvoerbuis A07.01	1 139,50	64,50
	05/04/2022	IF 0022/00082	Sani-Reno BV - Ontstopping afvoer B07	542,72	30,72
	05/04/2022	IF 0022/00083	Sani-Reno BV - Verstopping toilet A0.03	362,52	20,52
	15/05/2022	IF 0022/00110	Sani-Reno BV - Verstopping afvoer gemeenschap	1 456,44	82,44
	15/05/2022	IF 0022/00111	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoerleiding en diverse	897,82	50,82
	22/05/2022	IF 0022/00115	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontsoppen van Hoofdafvoerleiding sanitair	339,20	19,20
	27/05/2022	IF 0022/00121	Sani-Reno BV - Dringende interventie verstopping afvoer A02.01	945,52	53,52
	09/06/2022	IF 0022/00136	Ruimingsdienst Lazeroms - Ruiming dd 07/06/2022	1 845,46	320,29
	19/07/2022	IF 0022/00214	Sani-Reno BV - Ontstoppen hoofdafvoer A03.06	424,00	24,00
	03/10/2022	IF 0022/00245	Sani-Reno BV - Ontstoppen hoofdafvoer	266,06	15,06
	03/10/2022	IF 0022/00246	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoer	288,32	16,32
	30/10/2022	IF 0022/00263	Sani-Reno BV - Onderzoek lek gang 4e verdieping	222,60	12,60
	30/10/2022	IF 0022/00264	Sani-Reno BV - Ontstoppen afvoer 11e verd.	302,10	17,10
	14/12/2022	IF 0022/00299	Sani-Reno BV - Afvoer ontstoppen B.05	579,82	32,82
	15/12/2022	IF 0022/00295	Ruimingsdienst Lazeroms - Ruiming dd 08/12/2022	1 856,06	322,13
Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				12 863,10	1 160,99
Sanitair en verwarming				12 863,10	1 160,99
<b>610411 - Onderhoud slagboom</b>					
	10/01/2022	IF 0022/00008	Security Technology - Vervanging van geaccidenteerde slagboom	1 399,20	79,20
	10/01/2022	IF 0022/00122	Elektom - Led verstraler	733,26	127,26
	28/01/2022	IF 0022/00020	Security Technology - Vervanging van geaccidenteerde slagboom	2 716,78	153,78
Onderhoud slagboom				4 849,24	360,24
Schrijnwerken				4 849,24	360,24
<b>610560 - Producten huisvuilverwerking</b>					
	05/12/2022	IF 0022/00284	Dupont Herman - Aankoop kartonpers, thermopers	1 982,28	0,00
Producten huisvuilverwerking				1 982,28	0,00
Schoonmaak en huisvuilverwerking				1 982,28	0,00
<b>610600 - Onderhoud tuin</b>					
	01/02/2022	IF 0022/00019	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	01/03/2022	IF 0022/00049	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	01/04/2022	IF 0022/00073	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	05/05/2022	IF 0022/00105	Tuinconcept - Tuinonderhoud	1 066,48	185,09
	03/06/2022	IF 0022/00131	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,40	134,40
	01/07/2022	IF 0022/00208	Tuinconcept - Tuinonderhoud	1 818,10	315,54
	05/08/2022	IF 0022/00220	Tuinconcept - Tuinonderhoud	965,20	167,51
	05/09/2022	IF 0022/00230	Tuinconcept - Tuinonderhoud	1 280,70	222,27
	10/10/2022	IF 0022/00254	Tuinconcept - Tuinonderhoud	1 338,00	232,21
	01/11/2022	IF 0022/00267	Tuinconcept - Tuinonderhoud	774,00	134,33
	05/12/2022	IF 0022/00291	Tuinconcept - Tuinonderhoud	1 377,50	239,07
Onderhoud tuin				11 717,58	2 033,63
Tuinen, parkings en wegen				11 717,58	2 033,63
<b>610720 - Onderhoud terrassen</b>					
	24/01/2022	IF 0022/00036	Sani-Reno BV - Lek terrasplafond B02.02 & B03.03	255,46	14,46
	10/03/2022	IF 0022/00061	D-Jobs - Hervoegen aansluiting terras gelijkvloers met dorpel	58,30	3,30
	05/04/2022	IF 0022/00078	Sani-Reno BV - Ontstoppen putjes terras A05.02	347,68	19,68
	03/10/2022	IF 0022/00247	Sani-Reno BV - Herstellen afvoerputje terras	260,23	14,73
	21/11/2022	IF 0022/00275	Sani-Reno BV - Lek gordijnkast - onderzoek	127,20	7,20
	25/11/2022	IF 0022/00276	Sani-Reno BV - Herstel afloop terrasputje A06.04	199,28	11,28
	05/12/2022	IF 0022/00285	Sani-Reno BV - Herstelling waterlek	358,28	20,28
	05/12/2022	IF 0022/00286	Sani-Reno BV - Herstelling lek	411,28	23,28
	06/12/2022	IF 0022/00290	Glas Peeters BV - Herstelling glas	1 219,00	69,00
Onderhoud terrassen				3 236,71	183,21
<b>610751 - Onderhoud garagegallerij</b>					
	22/02/2022	IF 0022/00042	Sani-Reno BV - Renovatie waterdichting boven staanplaatsen 1 en 64	3 193,78	180,78
Onderhoud garagegallerij				3 193,78	180,78
Onderhoud bouwwerken				6 430,49	363,99
<b>611000 - Renovatiewerken</b>					
	10/02/2022	IF 0022/00035	AC Electro - Voorschot 50% vaste verlichting	1 094,45	61,95
	16/02/2022	IF 0022/00116	AC Electro - "Vaste verlichting" technische ruimte	1 392,31	78,81
	21/02/2022	IF 0022/00041	AC Electro - Saldo vaste verlichting tech. ruimte	1 094,45	61,95

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	26/04/2022	IF 0022/00095	D-Jobs - Vervangen vuilschuifkleppen (prototype)	1 897,40	107,40
	23/05/2022	IF 0022/00118	AC Electro - Correctie facturatie	-1 392,31	-78,81
	23/08/2022	IF 0022/00221	Atab - Voorschot dakrenovatie	48 495,00	2 745,00
	31/08/2022	IF 0022/00231	Atab - 2de vordering dakrenovatie	24 110,25	1 364,73
	30/09/2022	IF 0022/00252	Atab - 3de vordering dakrenovatie	26 183,52	1 482,09
	28/10/2022	IF 0022/00271	Atab - 4de vordering dakrenovatie	51 485,19	2 914,26
	30/11/2022	IF 0022/00287	Atab - Dakrenovatie vordering 5	6 905,64	390,89
	22/12/2022	IF 0022/00308	Atab - Saldo dakrenovatie	1 427,69	80,81
			Renovatiewerken	162 693,59	9 209,07
			Studiekosten en toezicht	162 693,59	9 209,07
613030 - Ereloon deskundigen					
	06/05/2022	IF 0022/00106	LUMO (voorheen ARTUUR) - Nazicht en bespreking offertes	363,00	63,00
	26/07/2022	IF 0022/00217	LUMO (voorheen ARTUUR) - Expertise en verslag	598,95	103,95
	26/07/2022	IF 0022/00268	LUMO (voorheen ARTUUR) - Werfopvolging dakrenovatie	1 887,60	327,60
	30/08/2022	IF 0022/00229	Studiebureau Lenders - Deskundige begeleiding ventilatie	1 235,65	214,45
			Ereloon deskundigen	4 085,20	709,00
			Erelonen	4 085,20	709,00
759100 - Opname reservefonds					
	04/07/2022	MB 0022/00081	Opname reservefonds - Lumo	-2 849,55	-494,55
	04/07/2022	MB 0022/00081	Opname reservefonds - Studiebureau Lenders	-1 235,65	-214,45
	04/07/2022	MB 0022/00081	Opname reservefonds - Dak	-158 607,29	0,00
	04/07/2022	MB 0022/00081	Opname reservefonds - Sani Reno	-13 323,14	-754,14
	04/07/2022	MB 0022/00081	Opname reservefonds - Vaste verlichting	-2 188,99	-123,91
			Opname reservefonds	-178 204,62	-1 587,05
			Opname reserve	-178 204,62	-1 587,05
			<b>APPARTEMENTEN</b>	<b>39 842,26</b>	<b>13 265,40</b>

**1.3 KOSTEN VOLGENS BASISAKTE-PARKING ( 372,00 - 372,00 )**

610220 - Onderhoud elektrische installatie					
	27/01/2022	IF 0022/00024	Elektom - Nieuwe voedingskabel van LED rolpoort naar zekeringkast	412,55	23,35
	08/07/2022	IF 0022/00211	AC Electro - Nazicht en verv. na water in aftakdozen	368,88	20,88
	17/12/2022	IF 0022/00296	AC Electro - Vervangen TL armatuur	598,90	33,90
			Onderhoud elektrische installatie	1 380,33	78,13
			Elektrische installaties	1 380,33	78,13
610410 - Onderhoud garagepoort					
	25/03/2022	IF 0022/00064	Frank Service Bedrijf - Tijdelijk dichteren garagepoort 2021 correctie	315,00	17,83
	28/09/2022	IF 0022/00244	Security Technology - Nazicht/herstellen sectionaalpoort	296,69	16,79
	04/11/2022	IF 0022/00269	Jan Gonnissen BV - Herstellen garagepoort	454,74	25,74
	15/12/2022	IF 0022/00298	Jan Gonnissen BV - Afstellen poort	97,26	0,00
	31/12/2022	MB 0022/00125	Aandeel Nirvana	-581,84	-32,93
	31/12/2022	MB 0022/00126	Aandeel poort Nirvana	2 974,85	168,39
			Onderhoud garagepoort	3 556,70	195,82
			Schrijnwerken	3 556,70	195,82
611000 - Renovatiewerken					
	28/11/2022	IF 0022/00281	Jan Gonnissen BV - Vernieuwen rolpoort na vandalisme	7 392,44	418,44
			Renovatiewerken	7 392,44	418,44
			Studiekosten en toezicht	7 392,44	418,44
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	20/05/2022	MB 0022/00026	Verg. 22-PV/12	-2 889,60	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-2 889,60	0,00
			Andere	-2 889,60	0,00
			<b>KOSTEN VOLGENS BASISAKTE-PARKING</b>	<b>9 439,87</b>	<b>692,39</b>

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

612000 - Water					
	29/04/2022	IF 0022/00100	Water-Link - Afrekening 21/12/2021-24/03/2022	7 392,18	418,43
	16/06/2022	IF 0022/00202	Water-Link - Afrekening 25/03/2022-15/06/2022	6 444,28	364,77
	09/09/2022	IF 0022/00250	Water-Link - Afrekening 16/06/2022-08/09/2022	6 402,87	362,43
	14/12/2022	IF 0022/00293	Water-Link - Periode 09/09/2022-13/12/2022	7 195,96	407,32

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/12/2022	MB 0022/00127	Verbruik water 2022	-27 435,29	-1 552,94
			Water	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
612500 - Calorimeters					
	12/04/2022	IF 0022/00091	Techem - Caloribel - Huur koudwatertellers	2 353,11	408,39
	31/12/2022	MB 0022/00127	Verbruik water 2022	-2 381,38	-413,30
	13/02/2023	IF 0022/00311	Techem - Caloribel - Tussentijdse opname	60,50	10,50
	13/02/2023	IF 0022/00312	Techem - Caloribel - Correctie facturatie	-32,23	-5,59
			Calorimeters	0,00	0,00
			Andere leveringen	0,00	0,00
<b>UITGESTELDE KOSTEN</b>				<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Algemeen totaal				<b>248 190,07</b>	<b>32 088,28</b>

ACTIEF		PASSIEF		
280000	Waarborg	-1 108,00	440 Leveranciers	20 818,58
		-1 108,00	444000 Te ontvangen facturen	-150,00
				20 668,58
	<b>Vaste activa &amp; vorderingen op meer den 1 jaar</b>	<b>-1 108,00</b>	454100 Rsz werkgever	-109,31
400000	Klanten	-5 560,09	455000 Verschuldigde bezoldigingen	-131,58
		-5 560,09		-240,89
490000	Over te dragen kosten	7 159,20	489010 Reservefonds app. 1.1	121 631,72
499001	Wachtrekening eigenaars	-571,56	489011 Reservefonds app.+gar. 1.01	29 486,26
4990012	Aandeel poort Nirvana	-2 393,01	489020 Werkkapitaal	61 733,24
		4 194,63		212 851,22
	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>-1 365,46</b>	496000 Afrondingen	-0,36
552800	Zichtrekening Fortis	87 648,89	499003 Wachtrekening Verz./schade/vrijstelling	2 561,14
552900	Spaarrekening Fortis	150 164,26		2 560,78
		237 813,15	<b>Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar</b>	<b>235 839,69</b>
570000	Kasboek	500,00		
		500,00		
	<b>Geldbeleggingen en liquide middelen</b>	<b>238 313,15</b>		
	<b>Totaal:</b>	<b>235 839,69</b>	<b>Totaal:</b>	<b>235 839,69</b>

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "**Ambassador**", gelegen te **Fruithoflaan 118-120, 2600 Berchem** met KBO nummer **850518566**.

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 wetswijzigingen, 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.

In verband met de brandveiligheid wordt gevraagd de deuren naar de nooduitgangen, met inbegrip van de tussendeur, steeds gesloten te houden. De tussendeuren op de persoonlijke terrassen moeten vrij blijven zodat deze kunnen geopend worden ingeval van nood. Bij brand moet men het gebouw verlaten

via de trap en de gelijkvloerse nooddeur. Deze laatste wordt geopend door een simpele druk op de paniekbar.

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

Bij langdurige afwezigheid van de bewoners moeten de privaatieve 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 en badges**

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 privaatief en worden aangerekend via de kostenafrekening aan de eigenaar, die desgevallend doorrekent aan zijn huurder. Dit geldt eveneens voor badges of andere toegangssystemen. Toegangsbadges zijn te koop bij de leden van de raad van mede-eigendom of na aanvraag bij de syndicus.

---

## **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 reclaimedrukwerk 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 meterlokale 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 te bevuilen. Het is eveneens verboden sigarettenpeuken over de balustrades te werpen.

De afvoerputjes moeten regelmatig geruimd worden terwijl de afloop ervan dient verzekerd te blijven. De terrasbevloering 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.

Zoals voorzien in de basisakte, beschikken de appartement studio's van het gelijkvloers niet over een terras. Deze ruimtes vallen dus niet onder privaat gebruik en kunnen dan ook niet afgesloten worden.

Installaties en voorwerpen moeten op de terrassen onder het niveau van de reling van de borstwering blijven (bv. schotelantenne, aircotoestel etc.) Aan of op de borstwering mogen geen voorwerpen geplaatst en vastgemaakt worden.

---

### 3.3 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezeld 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.

Vervoer van fietsen via de liften is ten strengste verboden.

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

Het is verboden dieren te voederen of dieren uit te laten in de groenzone rondom het gebouw.

Wegens brandgevaar alsook o.w.v. geur- en rookhinder is het verboden om te barbecueën rondom het gebouw.

---

### 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](mailto:solutions@solvio.be). Het uniform uitzicht dient ten allen tijde bewaard te worden. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de nodige naamplaatjes worden vervangen en aangebracht op kosten van de eigenaar.

---

### 3.6 PUBLICITEIT

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

---

### 3.7 GEBRUIK VAN DE GARAGE

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen of garageboxen. Enkel bewoners die een staanplaats of garage hebben of huren in de ondergrondse parking mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats. Elk voorwerp dat hier niet thuishoort draagt bij tot een minder veilige situatie bij brand en/of het gebruik van de vluchtwegen. De aansprakelijkheid van de eigenaar (en zijn evt. huurder) kan hiermee ernstig in het gedrang komen.

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

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



- o De garagelokalen te bevullen

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

---

### 3.8 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

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

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

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

---

### 3.9 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

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

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

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

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

---

### 3.10 AFVALBEHEER

Het huishoudelijk afval moet in de correcte afvalcontainer zo compact mogelijk worden gesorteerd.

- Het gewone huisvuil: in gesloten plastic zakken in de restafvalcontainers.
- PMD: in de speciale pmd-containers. Volg hierbij strikt de gegevens die bij elke pmd-container zijn opgehangen.
- Papier en karton: in de containers aan de brievenbussen of in de kleine blauwe containers in de garage.
- Glas: in de containers op straat bij de bushalte...
- Chemisch afval: op het gemeentelijke container park: Arbeidersstraat 2A 2600 Berchem.

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

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

---

### 3.11 LAWAAIHINDER

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

---

### 3.12 HUISDIEREN

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

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

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

---

### 3.13 CENTRAAL VENTILATIESYSTEEM

Om goede werking van het centrale ventilatiesysteem te garanderen dienen in elk appartement dampkappen zonder motor of recirculatie-dampkappen geplaatst te worden. Dampkappen met motor mogen niet gebruikt worden, want ontregelen het centrale systeem.

De (manuele) regelkleppen van ventilatiekanalen per appartement kunnen eventueel (tijdelijk of permanent) gesloten worden om afzuig van warme lucht te voorkomen als dampkap of badkamer niet gebruikt worden zonder negatieve effecten op de centrale werking, maar dit komt de luchtkwaliteit in appartement(en) niet ten goede.

Aanpassing van (diameters van) plafondroosters of kanalen is uit den boze, omdat dit de werking van het centrale systeem uit evenwicht brengt.

Elke eigenaar dient te controleren of de dampkap van het juiste type is (zonder motor met afsluitklep of recirculatie). Indien niet van het juiste type, moet door en voor rekening van de betrokken eigenaar aangepast worden.

---

## 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

Het is toegelaten rolluik, zonnetent of warmtepomp aan of op het terras te plaatsen op voorwaarde dat het tussenschot niet gehinderd wordt bij het openen. Indien dit wel het geval zou zijn, dient het tussenschot voor rekening van de betrokken eigenaar verlaagd te worden of moet de installatie verplaatst, dan wel verwijderd worden. (Beslissing AV 1/07/2021)

Volgende kleuren dienen gerespecteerd in het kader van het uniforme uitzicht:

- Rolluik-,zonnetent- of zonnescreefomkasting en rolluikbladen RAL9010 (wit).
- Kleur zonnetent of -screen is oranje (bv. RAL2004).
- Ramen in aluminium kleur, RAL9007 (grijs aluminium).
- Blauwe raampanelen dienen eveneens uniform te blijven (RAL5011).

Plaatsing van een lucht-lucht warmtepomp (airco-unit) op het terras is toegelaten mits vluchtweg gegarandeerd blijft, buitenunit evenwijdig met de gevel zo dicht mogelijk tegen de gevel geplaatst wordt en de vrije doorgang zo breed mogelijk blijft. Openen van tussenschotten moet ten allen tijde gegarandeerd blijven in beide richtingen met minimaal 80 cm doorgang tussen schot en balustrade.

In elk geval is de eigenaar van het appartement met buitenunit, zonnetent of rolluikkast zonder beperking in de tijd aansprakelijk en verantwoordelijk voor het toestel. De eigenaar dient de VME dus zonder beperking in de tijd te vrijwaren voor financiële, technische of andere aspecten t.g.v. plaatsing, verwijdering, afbraak, schade, gevolgschade etc. verband houdend met dit toestel. Het toestel moet verwijderd en herplaatst worden op kosten van de eigenaar indien dit bv. noodzakelijk is om aan de gevel of het terras te (kunnen) werken.

De verankering van het toestel of het platform waarop het toestel staat, moet waterdicht worden afgewerkt, en dient bevestigd te worden met een geluidsabsorberend onderstel. Het toestel dient geplaatst te worden door een erkende installateur.

Indien niet aan één of meerdere van deze voorwaarden voldaan wordt, zal de mede-eigenaar op eigen kosten de installatie moeten verwijderen zonder mogelijkheid op het verkrijgen van een schadevergoeding vanwege de VME.

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

Verhuizen gebeurt steeds na voorafgaandelijk afspraak met de conciërge en de Raad van mede-eigendom zodat de nodige schikkingen kunnen getroffen worden. Voor elke inkomende verhuis zal een vergoeding van 70 € (zeventig euro) worden aangerekend; voor een uitgaande verhuis bedraagt de vergoeding 50 € (vijftig euro.) Dit bedrag dekt de administratiekosten, de kostprijs van het gegraveerd naamplaatje aan de brievenbus en de kosten voor het aanpassen van de bellenborden en de naamborden in de liften.

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 **kleine** goederen dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen, liften en trapzalen.

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

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

---

## 6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

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

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

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

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

De eigenaar verwittigt de gemeenschap en Raad van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus. De conciërge dient eveneens ingelicht te worden en de aannemer dient zich voor of bij aanvang aan te melden bij de conciërge.

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 verluchttingsgaten 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.

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

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

Het is niet toegelaten een afvalcontainer op de bovengrondse parking te plaatsen (max. 2,5 ton).

---

## 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 normale vrijstelling die wordt afgehouden door de verzekeraar in geval van uitbetaling van gevolgschade is ten laste van de eigenaar van het privaatieve goed waar de oorzaak zich bevindt. Het

saldo in geval van verhoogde vrijstelling bij privaatieve oorzaak valt ten laste van VME (beslissing AV 1/07/2021).

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 privaatieve goed. Dit laatste kan bv. het geval zijn bij glasbreuk, stormschade, inbraak of vandalisme.

Naar aanleiding van bespreking en beslissing op AV 1/07/2021 is elke eigenaar verplicht de verouderde plafondverwarming aan te passen aan de door AXA gestelde voorwaarden (zie punt 11.01 in de notulen van AV 1/07/2021). De eigenaar(s) die nalaat bewijs van vernieuwing of aanpassing, alsook geldig keuringsattest van de elektrische installatie(s) voor te leggen, zal door de VME verplicht worden dit te doen.

---

## 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 privaatief zijn, is het aan de eigenaars onderling om de schade op elkaar te verhalen en kan de gemeenschap hierin niet tussenkomen. Het saldo (verhoogde vrijstelling – normale vrijstelling) in geval van verhoogde vrijstelling bij privaatieve oorzaak valt ten laste van VME (beslissing AV 1/07/2021).

Als de schade onder de vrijstelling blijkt en zowel oorzaak als gevolgschade privaatief 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 privaatief deel, is de gevolgschade ten laste van de eigenaar van het privaatief 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.

---

## 8.5 SANERING VEROUDERDE PLAFONDVERWARMING BLOKPOLIS

Elektrische plafondverwarming die ouder is dan 10 jaar, wordt niet meer gedekt als oorzaak in de blokpolis van AXA. Dit wil zeggen dat bij brand de eigenaar waar de oorzaak gelegen was, persoonlijk alle gevolgschade aan/in het gebouw en personen dient te bekostigen.

Elke eigenaar is dan ook verplicht aan volgende voorwaarden te voldoen:

- Bewijs kan geleverd worden dat de geïnstalleerde plafondverwarming van het type "Mark IV" is

**EN**

- Bewijs kan geleverd worden dat het differentieel 63A 30mA geplaatst is op ten minste het circuit van de plafondverwarming

**EN**

- *Aanwezigheid van een geldig keuringsattest van de volledige elektrische installatie door een erkend bedrijf*

*Bovendien raden wij ten stelligste aan om de kunststof lichtstraten die in verschillende appartementen zijn geïnstalleerd om de gang te verlichten uit te rusten met:*

- *Elektronische ballasten*
- OF**
- *LED lampen te plaatsen (= meest aangewezen)*

Elke eigenaar dient bewijs van vernieuwing van plafondverwarming of plaatsing van alternatief verwarmingssysteem (factuur) samen met geldig keuringsattest van de elektrische installatie te bezorgen aan de syndicus ten laatste 30/06/2022.

Bij gebreke hieraan wordt betrokken eigenaar(s) aangetekend in gebrek gesteld en is de syndicus gemachtigd het nodige laten doen voor rekening van de betrokken eigenaar(s).

---

## **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 1/07/2021 en 16/03/2022.

## **DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN**

---

### **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 grootste aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

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



---

#### 1.4 AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

---

#### 1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

---

#### 1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

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

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

---

## 1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

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

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met

dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

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

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

---

## 1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

---

## 1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): **EUR 5000**

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 **€ 5000**;
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 rekeningstelsel.
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 BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

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

---

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

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

---

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

---

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

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

- Gewone aanmaning wanbetaling: 8 EURO per stuk
- Aangetekende aanmaning: 25 EURO per stuk
- Overdracht dossier aan advocaat: 150 EURO per stuk



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

---

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

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

---

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

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

Alle tarieven zijn vrij van btw zolang de wetgever dit toelaat. Het beheersloon van de syndicus wordt gekoppeld aan 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. De nieuwe vergoeding kan nooit lager zijn dan die van het voorgaande jaar noch dan de originele vergoeding.

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