

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "W. Place", gelegen te De Wittestraat 1, 2600 Berchem met KBO nummer 683517230.

Dit reglement is een aanvulling op de bepalingen in de basisakte of het reglement van mede-eigendom. Behoudens de in dit reglement opgenomen bepalingen, blijven alle bepalingen in de basisakte of reglement van mede-eigendom van kracht.

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

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

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

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

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

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

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

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

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

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

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

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

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

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

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

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

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

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

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

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

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

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

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

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

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

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

Op de terrassen mogen geen vaste noch verplaatsbare constructies of andere zaken worden geplaatst die vanuit de straat zichtbaar zijn; zo mag er ook geen wasgoed worden uitgehangen. Dit verbod geldt niet voor gebruikelijk terrasmeubilair, dat vanzelfsprekend toegelaten is.

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.

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

3.4 GEBRUIK VAN DE (GEMEENSCHAPPELIJKE) (DAK)TUIN

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

Het eventueel aanleggen van daktuinen en/of de plaatsing van niet verplaatsbare plantenbakken, zal enkel mogen gebeuren mits een voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de verkoper, zolang hij mede-eigenaar is, en nadien, van de algemene vergadering; Er moet eveneens goedkeuring gegeven worden omtrent de inplanting, de grootte en het gewicht; de plaatsing ervan gebeurt echter op exclusieve verantwoordelijkheid van de respectievelijke

eigenaar.

3.5 NAAMPLAATJES

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

3.6 PUBLICITEIT

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

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

3.7 GEBRUIK VAN DE GARAGE

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.

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 bevuilden

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 toiletpapier is toegelaten
- doorspoelen van hygiënische banden en luiers
- ingieten van kleverige en/of verhardende producten
- ingieten van bijtende producten

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

3.10 AFVALBEHEER

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

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

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

3.11 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de 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 (lawaaï, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

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

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

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

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

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

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

5 VERHUIZINGEN

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

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

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

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

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

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

6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

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

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

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

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

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

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

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

7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

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

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

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

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als de brandverzekering geen dekking verleent en de oorzaak is afkomstig van een 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.

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 05/12/2019.

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 privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve 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 **01/12-15/12** of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

1.2 BIJENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij 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^o BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 0

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

1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

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

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

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 volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

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

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

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

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

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

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

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

5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verlag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. W Place, De Wittestraat 1, KBO 0683.517.230, gehouden op 03/12/2020 om 18:00 te Digitale Algemene Vergadering vanop afstand.

01. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden digitaal 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. De vergadering wordt om redenen van bewijskracht opgenomen, hiertegen zijn geen bezwaren. De vergadering vindt plaats op digitale wijze. Alle mede-eigenaars hebben een e-mailadres of een telefoonnummer en aldus de mogelijkheid om de vergadering bij te wonen. Er zijn geen bezwaren ontvangen noch worden er geformuleerd t.a.v. deze wijze van vergaderen. De instructies en richtlijnen om deel te nemen aan de digitale vergadering werden omstandig bij de dagorde gevoegd.

Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 7.820,00/10.000,00 - 78,20 %
Eigenaars: 20/25 - 80,00 %

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

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

- brandverzekering is nog niet voor een volledig jaar in de kostenlijst. Voor het nieuwe boekjaar mag daar ongeveer € 3.200,00 voor bijgeteld worden
- schoonmaakkosten staan nog niet voor een volledig jaar in de kostenlijst. Voor het nieuwe boekjaar mag daar ongeveer € 4.500,00 voor bijgeteld worden.

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) (10.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 20.678,41

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: / €

Ontbrekende kosten voor volledig boekjaar: € 7.700,00

Werkelijke kost normaal: € 28.378,41

Huidige provisie ter beschikking: € 2.543,33 per maand, zijnde € 30.519,96 per jaar

Dit is wel 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 goedgekeurd.

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

Permanent werkkapitaal van € 10.000,00 bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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



Ja	Neen	Blanco
	unaniem	

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.
Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

De VME verkiest als commissaris Dhr. Dekeyser samen met de heer De Keyser. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem goedgekeurd.**

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

Kandidaten eigenaars: Dhr. Bosteels, Dhr. Schurmans, Dhr. Dekeyser, Dhr. Geens.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Makelaar: AB Brokers (Solvio Verzekeringen)
- Brandverzekering, BA verzekering: AXA
- Water: AWW Waterlink
- Elektriciteit: Engie electrabel
- Liftonderhoud: Coopman - Orana liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Denseco

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

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

05.01. Bespreking en evt. goedkeuring onderhoudscontract klusjesdienst Solvio - Edifix (1/2 + 1) (10.000,00)

Wordt volgend jaar na verdere analyse hernomen.

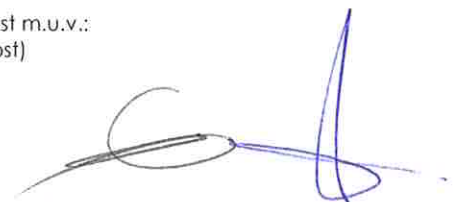
06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

06.01. Bespreking voorlopige oplevering

Op dinsdag 10/11/2020 om 15u00 was er rondgang gepland met Stephanie Vandecasteele (Alta Build nv). Door de huidige omstandigheden (COVID-19 - Lockdown) was het niet mogelijk om ter plaatse af te spreken, Van zodra de overheid de maatregelen versoepelt, kan er opnieuw een bezoek met de syndicus en (R)VME in ingepland worden. Het PV van definitieve oplevering kan ook pas ten vroegste op 31/01/21 ondertekend worden.

Volgens Stephanie Vandecasteele (Alta Build nv) zijn alle punten m.b.t. de gemene delen opgelost m.u.v.:
Elektrisch slot blok A en B (nakijken deuropener- zou niet automatisch open gaan vanaf binnenpost)
Dit wordt ook spoedig nagekeken door hun elektriciens.



Wat zij voorstelde is dat de RVME en Solvio zelf al een rondgang organiseerden en hun de punten overmaken.

De rondgang werd op 10/11/2020 om 15u00 gedaan door Kris Geens (RVME) en Rudi Horvath(Solvio) en de volgende punten/opmerkingen werden doorgestuurd naar Stephanie Vandecasteele (Alta Build nv):

- Ingang garagepoort, het openen van de poort met sleutel is niet praktisch zowel bij het binnenrijden als buitenrijden. De sleutelschakelaar (bij het binnenrijden zou +/- 2 meter opgeschoven moeten worden) en de drukknop om de poort te open staat aan de verkeerde zijde.

Een aantal mede-eigenaars dringt toch aan op een betere oplossing.

- De gevelmuur : op sommige plaatsen ontbreken er verluchtingsgaten in de spouwmuur (of is dit normaal ?). Sommige verluchtingsgaten zijn op gelijke hoogte van de stoep.

Er is niets abnormaal aan de toestand.

- In het berghok is er losse bedrading
- De muur in de fietsstalling vertoont natte/vochtige plekken. Is die muur voldoende beschermd? Bij de burens zijn er haken ingevozen.
- Het gemeenschappelijk dakterras, de tegels zijn niet goed geplaatst, ze schuiven weg + de afwerking langs de muur toont weinig vakmanschap.

Van zodra het gebouw zich in staat van definitieve oplevering bevindt, krijgt de syndicus hierbij mandaat van de vergadering om samen met de raad het verslag van DO te ondertekenen.

06.02. Bespreking en evt. goedkeuring inrichting wasruimte (1/2 + 1) (9.090,00)

Voor het inrichten van de wasruimte moeten er voorzieningen bijgeplaatst worden.

De mogelijkheden voor het inrichten van de wasruimten zijn de volgende :

Optie 1: leasen

Momenteel is er één offerte ontvangen van LDL Care bvba "Meet&Wash", hier worden de toestellen (toestellen met muntbakjes) gratis geplaatst en de omzet van de toestellen wordt dan gedeeld.

Geen herstellings-,onderhouds- en plaatsingskosten.

Tarief : € 4,00 per wasbeurt waarvan : € 1,20 naar de VME, € 2,80 naar LDL.

€ 0,50 per droogbeurt van 10' waarvan : € 0,20 naar de VME, € 0,30 naar LDL

Optie 2: Een andere mogelijkheid is de het aankopen van toestellen (offerte Electrolux).

Er is unaniem akkoord om optie 1 uit te voeren op voorwaarde dat er geen (verborgen) kosten zijn voor het gebruik van de installatie met flexibele opzegvoorwaarden.

06.03. Bespreking en evt. goedkeuring inrichting gemeenschappelijk dakterras 3e V (1/2 + 1) (9.090,00)

Offerte van Overstock t.b.v. (all inn) ca. 7800 EURO.

Voorstel om een budget van max. 2000 EURO ter stemming voor te leggen met mandaat voor de raad om hiermee enkele 'essentiële' aankopen te doen (loungeset, robuust, kwalitatief, weerbestendig, rekening houdend met efficiënte en makkelijke stockage) met de bedoeling om hier in eerste instantie een aangename zitplaats van te maken om te vertoeven. Te evalueren na de zomerperiode.

De syndicus zal een clause toevoegen aan het reglement van interne orde m.b.t. het gebruik. De raad bereidt dit mee voor.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Dit bedrag zal extra worden opgevraagd.

06.04. Bespreking en evt. goedkeuring inrichting buurtschuur (1/2 + 1) (9.090,00)

Uitgewerkt plan wordt voorgesteld. Het betreft een budget van 3500 EURO.

Opmerkingen:

- Toegang: Er wordt gestart met vrije toegang voor alle bewoners.
- Artikel toe te voegen aan het RIO i.v.m. regels gebruik en reservatie (via raads- e-mailadres)
- Opslagruimte: (bouw)materiaal verplaatsen naar kelder om ruimte vrij te maken voor de inventaris

Evaluatieperiode na de zomer.

De syndicus zal een clause toevoegen aan het reglement van interne orde m.b.t. het gebruik (o.m. max. 20 personen, kinderen onder de 12 jaar niet meegeteld, en uren voor gebruik). De raad bereidt dit mee voor.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

Dit bedrag zal extra worden opgevraagd.

06.05. Bespreking en evt. goedkeuring individuele aircoinstallatie op het gemeenschappelijk dak (2/3) (10.000,00)

De vraag werd gesteld aan Alta Build of het technisch mogelijk is om Airco's te plaatsen op het dak. Hun antwoord: "Alle appartementen zijn via een schacht verbonden met dit dak (deze waar de leidingen van de warmtepompen in zitten).

Voor installatie van de airco's zullen er echter elektrische en koelleidingen in deze schachten en door het dak moeten getrokken worden. Dit zal niet mogelijk zijn zonder breekwerken"

Vooreerst dient (de ingenieur) van ALTA schriftelijk aan de syndicus te bevestigen dat er voldoende plaats is om dit recht aan alle appartementen te gunnen, dat er geen technische complicaties zijn voor reeds aanwezige technische installaties, dat er geen problemen zijn met de dakbelasting.



Wat betreft het reglement van interne orde wordt volgend artikel toegevoegd:

Het plaatsen van een aircotoestel is toegelaten doch enkel onder volgende voorwaarden:

de eigenaar van het appartement met aircobuitenunit op het dak is 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 aan het terras of onderliggend dak zou moeten gewerkt worden. Het toestel mag enkel op het dak geplaatst worden op een locatie vooraf goed te keuren door de syndicus, mag niet zichtbaar gemonteerd worden vanop de straatzijde, mag niet tegen de gevel gemonteerd worden, en dient te voldoen aan de laagst mogelijke decibelnormen voor dergelijke toestellen op het ogenblik van de plaatsing. Het toestel mag niet met perforatie door het dak worden verankerd en moet waterdicht worden afgewerkt, en dient bevestigd te worden met een geluidsabsorberend onderstel en met geluidsisolerende behuizing. 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. De eigenaar van het toestel dient een attest te verstrekken aan de syndicus dat het toestel verzekerd is, o.m. voor schade aan derden, het gebouw....De AV kan te allen tijde om een 'gegronde' reden vragen de installaties te verwijderen, zonder een vergoeding verschuldigd te zijn.

Aan de vergadering wordt gevraagd om te stemmen over de toelating, die enkel conform de hierboven beschreven voorwaarden wordt gegeven.

Resultaat stemming punt 06.05: Voor

Voor: 7.090,00/8.620,00 aandelen - 82,25 %

Tegen: 1.530,00/8.620,00 aandelen - 17,75 %

Namen tegen: Uwents Gunter, Vandeputte Tom - Gyesbreghs Anouschka, Vissers Frederic, Tonneau-Midol Christine

06.06. Organiseren van schoonmaak van alle moeilijk bereikbare ruiten (buitenzijde) via en op kosten de gemeenschap (1/2 + 1) (10.000,00)

Hiervoor werd na vergadering met de RVME op 9/11/2020 aan 3 ruitenwassers gevraagd om een offerte te maken voor het schoonmaken van de moeilijk bereikbare ruiten aan de buitenzijde. (Ruitenwasserij Olivier - Ruitenwasserij RVS - De Propere Spiegel).

Tot op heden is er 1 offerte ontvangen van nl. De Propere Spiegel. :

Frequentie om de 12 weken.

Vaste Gevelramen voorzijde, 140 euro excl btw of btw verlegd . (Enkele zijde)

Vaste gevelramen achterzijde plus lokaal gemeenschappelijk en inkom deur , 75 euro excl btw of btw verlegd . (Enkele ijde)

Borstwering voorzijde, 60 euro excl btw of btw verlegd .

Borstwering achterzijde, 60 euro excl btw of btw verlegd .

Ramen plus omlijstingen verplaatsing en materialen inbegrepen .

Informatief: de vraag werd gesteld, wat als er bv 80% van de app zou willen bevestigen: voor deze firma is dit geen probleem, het verschil zou dan per app op 2.50 euro komen in min.

Voor de efficiëntie alsook de boekhoudkundige verwerking lijkt het evenwel best om ofwel, in geval de gemeenschap deze factuur ten laste zou nemen, alles gezamenlijk te doen. Vandaar de vraag ter stemming om dit gemeenschappelijk uit te voeren.

Ja	Neen	Blanco
goedgekeurd	de heer Vissers	

Aan de raad unaniem het mandaat om het contract met (deze of een bijkomende) leverancier te ondertekenen.

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

Er zijn momenteel geen werken goed te plannen of goed te keuren:

08. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

08.01. Asbestinventaris (1/2 + 1) (10.000,00)

Een asbestinventaris is een rapport dat wordt opgesteld door een geattesteerde firma waaruit na staalnames blijkt of en waar in het gebouw asbesthoudend materiaal aanwezig is, en op welke manier hiermee moet omgegaan worden. Meestal wordt asbesthoudend materiaal gevonden in bv. oud isolatiemateriaal of mastiek, maar zijn de risico's verwaarloosbaar. De inventaris bevat ook een beleidsplan waaruit meestal blijkt dat pas wanneer aan dat materiaal gewerkt wordt zoals bij een renovatie of vernieuwing, dit op een deskundige manier moet verwijderd worden.

Werkgevers dienen over een asbestinventaris te beschikken indien er werknemers worden tewerkgesteld door het gebouw zoals een conciërge, poets -of kluspersoneel.

De toepasselijke wetgeving is de wet van 1991 (actief van 1995 en met een update in 2006), nl.:

- KB 22.07.91 tot wijziging en aanvulling, wat de bescherming tegen asbest betreft, van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB).
- KB 16.03.06 betreffende de bescherming van de werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest, gewijzigd bij KB 08.06.07.

Sinds eind maart 2019 is er een decreet goedgekeurd door het Vlaams Parlement over de invoering van het asbestinventarisattest. Hiervoor was dit dus enkel een verplichting voor werkgevers, meer bepaald voor ruimtes waarin werknemers aanwezig zijn. Door dit



decreet moet iedereen die hun woning die voor 2001 gebouwd is en wil verkopen zo'n attest laten samenstellen. Dit is dus niet van toepassing op dit gebouw.

08.02. 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 500m² 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 m², 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.

De syndicus zal een de huidige EPB verslaggever een tegenofferte vragen.

08.03. Toelichting en evt. stemming over wijzigende basisakte (4/5) (10.000,00)

Er wordt integraal verwezen naar de nota van het advocatenkantoor GSJ inzake voorstel tot aanpassing van de basisakte dat gepubliceerd werd op het platform. Het voorstel tot aanpassing luidt;

"ARTIKEL 11: BESTEMMING VAN PRIVATIEVE DELEN

Er mag in het gebouw geen enkele vorm van groot- of kleinhandel of horeca-activiteit uitgeoefend worden, ter uitzondering voor de commerciële kavels op het gelijkvloers.

In afwijking van het vorige lid mogen de commerciële kavels D02 en D03 wel bestemd worden als supermarkt onder volgende voorwaarden:

- (1) Er wordt in de supermarkt geen warme bakkerij geïnstalleerd. Enkel voorverpakte of ter plaatse afgebakken broodproducten mogen worden aangeboden*
- (2) Vis- en vleeswaren mogen worden verkocht in zoverre deze voorverpakt zijn en niet ter plaatse worden bereid*
- (3) Bereide gerechten mogen enkel voorverpakt worden aangeboden.*

Alle appartementen zijn bestemd om te wonen, maar mogen eveneens dienen tot de uitoefening van een vrij beroep of kantoor dat verband houdt met verrichtingen van intellectuele aard ten voordele van derden gepresteerd door personen die meestal aan tuchtrechterlijke instanties onderworpen zijn, voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat en voor zover dat verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

Er mag in het eigendom geen enkel depot gemaakt worden van gevaarlijke producten en/of brandstoffen.

Het is de eigenaars verboden in hun privaat gedeeltes een inrichting te vestigen of een activiteit uit te oefenen die opgenomen is in de lijst bedoeld in het bodemdecreet. Enkel comparant kan aan deze bestemmingsvoorschriften een permanente afwijking toestaan, zolang hij nog eigenaar is van enige kavel in het gebouw; nadien komt deze bevoegdheid toe aan de vergadering der mede-eigenaars."

Over de goedkeuring van de aanpassing wordt gestemd. De kosten voor notariële aanpassing van de akte zijn ten laste van de ganse VME.



Resultaat stemming punt 08.03: Tegen

Voor: 6.055,00/8.620,00 aandelen - 70,24 %

Tegen: 2.565,00/8.620,00 aandelen - 29,76 %

Namen tegen: Alta Build n.v., Geenens - Bonaventure, Moreland BV, De Bleser Alexander & Victoria, L&D projects NV

08.04. Bespreking en stemming reglement interne orde (1/2 + 1) (10.000,00)

Het reglement werd opgeleverd in integraal goedgekeurd.

08.04.01. Gevefolie

Het betreft de geplaatste folie op de glasbalustrade aan de Kemmelbergstraat.

In de basisakte staat het volgende :

"ARTIKEL 8: STIJL EN UITZICHT

Aan de stijl of het algemeen uitzicht, evenals aan de schildering van de gebouwen mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privaatieve zaken betreft, tenzij met akkoord van de algemene vergadering der mede-eigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierde (correctie: huidige vereiste meerderheid is 2/3e) van de stemmen.

Dit betreft onder meer de ingangdeuren van de privaatievevertrekken, de vensters, de blinden en vensterluiken, de zonneweringen, de leuningen, de balkons, de glasgordijnen en alles wat van buiten uit zichtbaar is. De algemene vergadering van mede-eigenaars stelt éénvormige voorschriften op betreffende de nog aan te brengen voorwerpen of afwerkingen die onder de bepalingen van dit artikel vallen."

Dit is niet aangevraagd dus de folie dient verwijderd te worden.

09. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

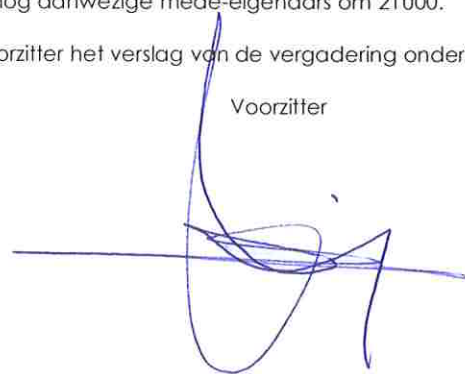
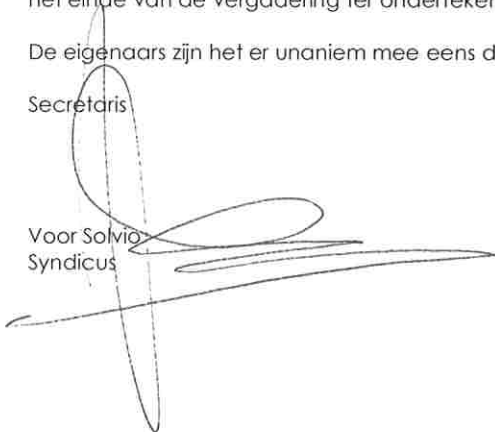
Gezien de vergadering 100% op digitale wijze plaatsvindt, werd het verslag tijdens de vergadering gepresenteerd en overlopen, aan het einde van de vergadering ter ondertekening voorgelegd aan de nog aanwezige mede-eigenaars om 21u00.

De eigenaars zijn het er unaniem mee eens dat het volstaat dat de voorzitter het verslag van de vergadering ondertekent.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. W Place, De Wittestraat 1 /9, KBO 0683.517.230, gehouden op 09-12-2021 om 18:00 te Digitale Algemene Vergadering vanop afstand.

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.225,00/10.000,00 - 72,25 %

Eigenaars: 19/28 - 67,86 %

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

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

- Herstelling poort na aanrijding: 1.590,24 €
- Inrichting dakterras: 2.000,00 €, gefinancierd door extra opvraging reservefonds
- Inrichting buurtschuur: 1.377,59 €, gefinancierd door extra opvraging reservefonds

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Bijzondere opmerkingen:

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

De AV heeft vragen bij de afrekening, ivm vragen over de kosten garage (werken Edifix), herstelling poort (L-DOOR), aankoop van het servies buurtschuur (waarom niet RF-Buurtschuur).

Electriciteitsmeter kelder, waarom deze zo hoog is. (16000 kwh).

Solvio zal dit voor 15/01/2022 toelichten en aan de nieuwe en de huidige Rekencommissaris bezorgen. De AV geeft aan de rekencommissaris het mandaat om de afrekening en balans goed te keuren.

Oa. Kosten voor schilderwerk garage. Zie ook pv voorlopige oplevering waar lek thv buis van de ventilatie boven parking 02 werd vastgesteld. Vraag werd gesteld of dit ten laste valt van de VME.

De AV is unaniem akkoord met de overige punten.

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: **34.214,19 €**

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: **1.590,24 €**

Huidige provisie ter beschikking: **2.543,33 €** per maand, zijnde **30.519,96 €** per jaar

Dit bedrag is niet voldoende om de werkingskosten te dekken. Maar door het aanspreken van het werkkapitaal kan het provisiebedrag van afgelopen werkjaar behouden blijven en dit tot een (bijzondere) algemene vergadering een ander beslissing neemt.

De eigenaars van de huizen en handelspanden betalen in verhouding teveel provisie omdat zij niet in alle kosten meedragen. Voorstel is om van de huizen C01 + C02 + C03 + D02 + D03 het aantal aandelen te verlagen in de opvraging. Het totaal in aandelen verlaagd dan van 10.000 naar 9.040 aandelen. Deze maakt de provisie voor de meeste privatieven meer gelijk aan hun werkelijke kosten.

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: iedereen unaniem akkoord

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

Permanent werkkapitaal van **10.000,00 €** bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 2.122,43 €. Dit is voor de buurschuur-wasplaats-dakterras

Ter informatie deel de syndicus mee dat VME, 5 jaar na voorlopige oplevering, wettelijk verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar. De vme kan beslissen om een spaarbedrag te voorzien dat groter is dan het wettelijk minimum van 5%, , behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Momenteel wordt er nog geen reservefonds gespaard.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging verlenging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10.000,00)

De AV bevestigt de verlenging van het mandaat van de syndicus met 15 maanden.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

De VME verkiest als commissaris Dhr. Vissers Frédéric samen met de heer Vandeputte Tom. Er zijn geen andere kandidaten. **Stemming: unaniem akkoord.**

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

Kandidaten eigenaars: Dhr. Geens, Dhr. De Keyser, Dhr. Bosteels, Dhr. Schurmans, Vandeputte .

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Makelaar: AB Brokers
- Brandverzekering: Vivium
- BA: AXA
- Water: Waterlink
- Electriciteit: Electrabel
- Liffonderhoud: Coopman - Orna liften
- Liftcontrole: Konhef
- Onderhoud garagepoort: L-Door Nassau Group
- Schoonmaak: Denseco
- firma Bonjean tuinarchitectuur BV

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

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

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

06.01. Bespreking definitieve oplevering Gemene delen

De volgende werken werden uitgevoerd na bespreking van de DO gemene delen op 22/04/2021 :

- Garagepoort : - het afregelen v/d poort zodat deze beter aansluit
 - onderaan de garagepoort is een plaat toegevoegd zodat deze tot vloerniveau aansluit.
- Vast maken van rookmelder sas vluchttrap niveau 0
- Thv meterlokaal (p21) doorvoer brandwerend dicht gespoten.
- Thv P18 losse voeding afgewerkt met klem.

Volgende zal nog gebeuren in januari 2022 :

- Buurtschuur : Harmonicaraam , nakijken of deze beter afgesteld kan worden zodat deze gemakkelijker sluit.
- Drukknop poort : Bijzetten onder deurknop sectionale poort in de garage voor bediening van de hoofdpoort.
- Dakterras : sommig randtegels die los zaten moeten nog worden vastgemaakt.
- Muur fietsenberging - tuin , moeten nog bijgewerkt worden barsten met kalei .

06.02. Bespreking en evt. goedkeuring onderhoud tuin en dakterras (1/2 + 1) (9.090,00)

Hiervoor is er reeds een onderhoudscontract met de firma Bonjean tuinarchitectuur BV :

Zij zorgen voor een 2 x per jaar voor onderhoud in het voorjaar en najaar.

- nazicht op onkruiden
- bijzaaien kale plekken in Sedumdak
- Onderhoudsbemesting
- Ruimen van afgevallen bladeren en andere onreinheden
- Grondig nazicht groendak.
- De andere kan van het gebouw moet ook opgenomen worden door de tuinaannemer (overgang met burens links, dak van W-Place A- Blok, 2^{de} Verdiep. Dit is namelijk ook een gemeenschappelijk ontoegankelijk groen dak waar zonnepanelen en warmtepomp elementen staan die overwoekerd worden met onkruid momenteel

06.03. Bespreking en evt. goedkeuring wasautomaten (1/2 + 1) (9.090,00)

De AV geeft het mandaat aan de RVME op dit op te starten, mits geen extra kosten voor de VME. ivm exploitatie van de wasautomaten.

- Hier zijn de voorbereidende kosten, elektriciteit , water, ... voor de VME .
- Geen extra kosten mbt exploitatie
- Hier is afgesproken dat er geen extra kosten ivm exploitatie en plaatsing van de machines mochten gedragen worden door de VMED, behalve deze om water en elektriciteit te voorzien.
- Vanuit RVME dienen we nog wel steeds op te volgen dat deze kosten beperkt kunnen blijven.

Stemming: unaniem akkoord.

06.04. Bespreking en evt. goedkeuring beveiliging kelderruimte en blok D. (1/2 + 1) (10.000,00)

Voor de veiligheid (inbraak) is de vraag er om een slot te plaatsen op de deur voor het beveiligen van de kelderruimte en blok D.

Het gaat hier wel om een vluchtweg bij brand.

Het betreft hier deur naar volgende kelders :

eigenaar	sleutel	kelder
Esther Cloet	inkom A02	BE03
jackers bruno	inkom B21	BE04
Weckhuysen Dorien	inkom D33	BE05
Geens-Vanhile	inkom D32	BE06
Michiels-Cuyt	inkom D22	BE07
Geenen-Bonaventure	inkom D21	BE08
Geenen-Bonaventure	inkom D31	BE09
Bosteels-cleuren	inkom D12	BE10
vandeputte-gysebreghs	inkom B31	BE11

de gendt-dhaen

inkom A21

BE12

De AV geeft hiervoor het mandaat aan de RVME om hierover een beslissing te nemen t/m het bedrag van € 2000,00.

Stemming: unaniem akkoord.

06.05. Bespreking en evt. toestemming installatie zonneschermen (2/3) (10.000,00)

De RVME zal hiervoor de voorwaarden opstellen en zal dit laten opnemen in het RIO. (Art..4 - uitzicht van het gebouw).

De Ralkleur moet het zelfde zijn als de ramen en de kleur van screens moet (Serge Charcoal).

Stemming: unaniem akkoord.

06.06. Bespreking en evt. goedkeuring gebruik buurtschuur. (1/2 + 1) (9.090,00)

Er is een handleiding opgemaakt ivm het gebruik van de buurtschuur . (deze zal op het syndicusonline geplaatst worden na goedkeuring AV)

Belangrijkste punten zijn hierin :

- Voor wie , wat en voor welke activiteiten
- Hoe en wanneer reserveren
- Wat na gebruik buurtschuur
- Kostprijs ingebruik neming buurtschuur
- ...

(De handleiding zal samen met het verslag AV verstuurd worden alsook geplaatst worden op het syndicusonline platform.

Stemming : unaniem akkoord.

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

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

Niet te van toepassing.

08. Toelichingen wetgeving en/of reglementering

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

De wet op de mede-eigendom, art. 577-2, §9 en 10 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 verzwaaard 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 (verzwaarde meterkast) t.b.v. 10 000 EURO wordt gedragen door de 25 eigenaars van staanplaatsen/garageboxen; dit is 400 EURO per eigenaar. Alle eigenaars die in de toekomst een privatief laadpunt wensen te plaatsen, dienen 400 EURO terug te betalen aan de VME als terugbetaling van de initiële investering. Op termijn zal de volledige investering terugbetaald zijn.
- In het RIO dienen deze regels tevens te worden opgenomen. Zo is het bv. best dat de privatieve installaties bij dezelfde installateur worden afgenomen opdat de laadpunten met elkaar zouden 'communiceren' en de stroomafname gebalanceerd kan gebeuren.
- Alle aansluitingskosten vanaf de meterkast tot aan het eigen laadpunt zijn uiteraard ten privatieve titel van de eigenaar die dergelijk laadpunt wenst te plaatsen.
- Ook de regels omtrent brandveiligheid dienen deel uit te maken van dit vooronderzoek en de eventuele uit te voeren investeringen zoals bv. extra rookmelders, een centraal noodstopsysteem etc.



syndicus@solvio.be
RPR Antwerpen
Polis BA BIV

Solvio BV
KBO 0816.881.045
BIV 506306

Frans Beekersstraat 21
2600 Berchem
03 239 04 09

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

Er wordt gestemd over de intentie om dit verder te onderzoeken en een eerste offerte hiervoor te verkrijgen:

Neen(2/3e)

In geval de VME met voldoende meerderheid aangeeft interesse te hebben in de installatie van gemene infrastructuur, zal de syndicus bovenstaande verder uitwerken tegen de volgende algemene vergadering. Er wordt hiervoor een extra coördinatievergoeding aangerekend door de syndicus van 500 € ten laste van de VME.

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.

De RVME Zal dit zelf verder onderzoeken en zorgen voor offertes tegen de volgende AV.

09. Diversen

De AV vraagt offertes te vragen voor camerabeveiliging tegen de volgende jaarlijkse Algemene Vergadering.

De RVME in samenspraak met syndicus voor onderhoud van zonnepanelen, warmtepomp en ventilatiesysteem.

De syndicus zal zorgen dat de communicatie via syndicusonline vlotter zal verlopen.

10. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 21 uur 20 minuten.

Secretaris

Voorzitter



Georis Kuis

Voor Solvio

Syndicus

Verslag van de(uitgestelde) algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. W Place, De Wittestraat 1/9, Kimmelbergstraat 11, KBO 0683.517.230, gehouden op 12/01/2023 om 18:00 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 voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 6.185,00/10.000,00 - 61,85 %

Eigenaars: 15/28 - 53,57 %

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

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

- Correctie bij 2020/2021, kosten servies via reservefonds buurtschuur: - 419,84 €

- Ruiming en herstelling riolering: 1.591,15 € (urinsteen-freeswerk-ontstopping) OHC aangeraden voor jaarlijks ruimen en doorspuiten.

- Vervangen motor hek: 1.875,50 €

- Correctie bij 2020/2021, schilderwerken na lekkage ten laste van Alta Build: - 177,87 €

- Door wijziging facturatieperiode voor de liften zitten er dit jaar geen kosten +/- 4.900,00 € onderhoudscontract in de afrekening.

- Verhoging gemeenschappelijke kosten voor wassen ramen: 3.642,79 €

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

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

Bijzondere opmerkingen:

Algemeen zijn de vragen beantwoord.

1/Hoog elektriciteitsverbruik garage?

De elektriciteitsplannen van de gemene delen moeten opgevraagd worden bij Alta Build.

De zekeringen zijn gecontroleerd.

Het hoog verbruik zou toegekend kunnen worden aan de hoeveelheid lampen.

Opl. Beter afstellen van de timers? Dit mag gebeuren zodat ze minder lang branden? Is het een noodzaak dat al de lampen branden?

Dus tijd inkorten en hoeveelheid lampen verminderen.

2/

232 € L-Nassau Dossier

160,06 € AC Electro

Deze facturen zijn privaatief toebedeeld.

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

Kosten afgelopen boekjaar: 38.712,70 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 2.868,94 € en individuele kosten 861,25 €

Recurente kosten zijn: 34.982,51 €

Bij te tellen kosten onderhoudscontract lift: 4.900,00 € (facturatie aangepast naar kalenderjaar)

totaal : . 39.882,51 €

Huidige provisie ter beschikking: 2.543,33 € per maand, zijnde 30.516 € per jaar

Dit is niet voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: 3.300,00 € per maand, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

(ter info : van 111€ -->144 €/kavel)

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

Stemming: Akkoord met de voorgestelde verhoging.

03.05. Verhoging energiebudget () ()

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

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

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

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

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

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

Hoe gaan we te werk? Een apart energiebudget

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

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

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

Wat kan u zelf doen? Beperk je verbruik

Als bewoner kan u zelf ook bijdragen aan een **bewuster** energieverbruik. Dit zal helpen om uw factuur te drukken. Tips

om energie te besparen zijn bv. je thermostaat één graadje lager zetten, trek een dikkere trui aan en je bespaart al 7% brandstof. Veel meer tips kan u nalezen via de website van Fluvius op <https://www.fluvius.be/nl/thema/besparen-op-energie-en-water?app-refresh=1662393558695>

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

Voor de VME wordt er momenteel een extra provisie van 782,29 € opgevraagd op eenheden 10.000.

(tot maart 2023 (na een kwartaal) dan nazicht en eventueel aanpassing)

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

Permanent werkkapitaal van 10.000,00 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 1.693,33 €. Deze is voor de buurtschuur-wasplaats-dakterras (1.4)

Ter informatie deel de syndicus mee dat VME, 5 jaar na voorlopige oplevering (31/01/2020), wettelijk verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar. De vme kan beslissen om een spaarbedrag te voorzien dat groter is dan het wettelijk minimum van 5%, , behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen.

Er wordt beslist om de reserves **niet** verder uit te breiden

Ja	Neen	Blanco
Geens	Overige aanwezige eigenaren	

03.08. Achterstallige betalingen en juridische procedures () ()

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (10 000,00)

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus met 15 maanden (1/2 + 1) (10 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

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

De VME verkiest als commissaris Vandeputte Tom en Vissers Frederic ... Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: Unaniem akkoord.

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

Kandidaten eigenaars: Kris Geens, Gianni Bosteels, Patrick Dekeyser en Tom Vandeputte.....

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

05. Evaluatie leveringscontracten () ()

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Makelaar: Solvio verzekeringen
- Brandverzekering + rechtsbijstand: AXA
- Water: Water-link
- Elektriciteit: Electrabel
- Tuinonderhoud: Bonjean tuinarchitectuur
- Liftonderhoud: Coopman-orana liften
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Denseco
- Ramen wassen: GOM

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

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

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

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

06.01. Hekwerk inrit : toelichting en acties ? (2/3) (10 000,00)

Het hekwerk was defect na een aanrijding? (Geen PV opgesteld.)

Herstelling aangemeld bij de plaatser, zonder reactie, nadien uit handen gegeven aan KIPS.

Kips heeft ligen knoeien met de motor.

Nadien terug opdracht aan Deckers en die heeft hersteld na ontvangst van de onderdelen.

b) Welke acties ondernemen tegen KIPS ?

Reeds ingebrekestelling gestuurd.

Motor bleek economisch onherstelbaar... Verdere toelichting door syndicus.

Verdere acties?

Advies inwinnen bij advocaat ? : kosteloos tot maximum 650 €.

Overigens is er van de nacht opnieuw ingebroken en het hekken beschadigd, zie PV AN.17.LB.004385/2023 d.d.12/01/2023.

De syndicus volgt dit op.

Vissers : Waarom heeft u van in het begin Deckers niet aangesproken?
Dit was toch nog garantie?

De syndicus zal het mailverkeer opzoeken en meedelen aan de VME.

Imùmers initieel werd er wel degelijk opdracht gegeven aan Deckers, maar bij uitblijven reactie toevlucht gezocht bij KIPS.

Er zal tevens bij Deckers gevraagd worden of hij hier nog in tegmoet kan komen.

Eventueel ook de aansprakelijkheidsverzekering van Solvio na te kijken in dit verband.

In ieder geval geen kosten voor advocaat maken.

Geens : Het systeem is niet waterdicht : als je tegen de panelen duwt dan gaat het hekken open.

Ook staat er een drukknop verkeerd. Dit moet nog aangepast worden door Alta Build die op de hoogte is. (infra)

Stemming : Neen, geen verdere juridische actie

06.02. Reiniging zonnepanelen : bespreking () ()

Reiniging zonnepanelen blijkt na contactname met een aanbieder de eerste 10 jaar zeker niet nodig. Er is geen rendementsverlies de eerste 10 jaar.

Stemming : niet nodig.

06.03. Problematiek en riolering en afvoeren : bespreking () ()

In maart zijn er nog problemen geweest.

Bleek vooral een probleem van verkalkte urinesteen. (kalkafzetting)

Structureel geen problemen.

Govaerts heeft geruimd (10kub totaal) en gefreesd na cameraonderzoek.

Probleem is verholpen.

Wel is er een jaarlijks OHC nodig. (Maart?)

Govaerts :

Basisprijs ontstopping hoofdlijnen : € 180. Hierin zit verplaatsing en 45 min. werktijd ter plaatse inbegrepen.

Basisprijs ledigen septische put(ten) tot 3000 liter : € 162. Voor elke 1000 liter extra wordt er € 54 extra aangerekend. In de basisprijs voor het ledigen van putten zit een half uur werktijd ter plaatse inbegrepen.

Prijzen zijn excl. Btw.

Akkoord met dit OHC.(onderhoudscontract)

06.04. Oplevering gemene delen : stand van zaken () ()

Oplevering gemene delen : 31/01/2020

- Buurtschuur : Harmonicaraan , nakijken of deze beter afgesteld kan worden zodat deze gemakkelijker sluit.
- Drukknop poort : Bijzetten onder deurknop sectionale poort in de garage voor bediening van de hoofdpoot.
- Dakterras : sommige randtegels die los zaten moeten nog worden vastgemaakt.
- Muur fietsenberging - tuin , moeten nog bijgewerkt worden ; barsten met kalei .

Geens :Dakterras en de tegels zijn in orde. Ze liggen vast.

Dekeyser : dit is een lapmiddel.

Syndicus en RVME volgen dit op.

De 4 punten worden dus verder opgevolgd naar correcte afwerking.

06.05. Hoog elektriciteitsverbruik : bespreking () ()

-Er blijft een hoog elektriciteitsverbruik voor de garage ! 16.000 Kw/h/jaar

Op te nemen met Leon Smets die de elektriciteitswerken deed in opdracht van Alta Built.

Ook de elektriciteitsplannen opvragen.

Er wordt gedacht om eventueel een test te doen door de teller 24u af te zetten? Dit zal worden gedaan wanneer via Leon Smets/Alta Built geen oplossing komt.

(Gebruikt Carrefour op deze teller? opladen wagen of fietsen?)

Ook de tuinverlichting zou niet goed afgesteld zijn. Deze gaat 's avonds niet altijd aan of ze brandt overdag.

De elektriciteitsschema's worden bezorgd door Alta Build.

Voormelde test zal gedaan worden en voor het overige wordt verwezen naar ag.03.02.

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

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

07.01. Camerabewaking : bespreking offertes en stemming (2/3) (10 000,00)

Failsafe :

2.621,26 € excl. OHC

Tim security :

3 296,83 EUR excl. OHC

Hoe lang zijn de opnames ? Kan ingesteld worden.

Stemming :

Resultaat stemming punt 07.01: **Tegen**

Voor: 5.565,00/8.370,00 aandelen - 66,49 %

Tegen: 2.805,00/8.370,00 aandelen - 33,51 %

Namen tegen: Brunswijck - Nuyts , Van Humbeek Patrick - Pans Rita, Geens - Vanhille, Vissers Frederic, Bosteels - Cleuren, Cloet Esther, Penney Michael - Jörissen Jennifer, Tonneau-Midol Christine, Dekeyser - Tonneau-Midol

07.02. Onderhoudscontract Warmtepompen : bespreking en stemming (2/3) (10 000,00)

Laurysen heeft geen OHC bezorgd.

Is eigenlijk privatief.

Onderhoud moet in principe om de 2 jaar.

Syndicus (RVME) mag dit verder uitwerken.

Ofwel bij Daikin ofwel bij Laurysen.

07.03. Onderhoudscontract Ventilatie : Bespreking offerte () ()

Ventiserve :

-het reinigen van de binnenkant van het ventilatietoestel:

Merk: Renson Healthbox 3.0

- reinigen van het slakkenhuis

- reinigen van de ventilator

Nettoprijs voor dit alles bedraagt, exclusief BTW:

Per appartement voor 1 appartement: € 120

Per appartement voor 2 appartementen: € 103

Per appartement voor 3 appartementen: € 94

Per appartement voor 4 appartementen: € 89

Per appartement vanaf 5 appartementen: € 85

Per appartement vanaf 10 appartementen: € 80

Stemming : **Akkoord.**

Iedereen hier aanwezig mag aangemeld worden.

We vragen aan Ventiserve om een nieuwe oproep te lanceren zodat ook de niet aanwezigen kunnen intekenen.

Afrekening dan privatief rechtstreeks tussen Ventiserve en eigenaar.

07.04. Wasplaats voor de VME : bespreking en stemming (2/3) (10 000,00)

Offerte D-Jobs voor installatie aan 1200 € excl BTW

Zonder wasmachine

Hier is mogelijks geen vraag meer naar. Er wordt nagedacht wat er zal gedaan worden met deze ruimte.

Stemming : Unaniem tegen.

07.05. Raampoets door firma GOM : opschorten aanpak op gemeenschappelijke basis en omschakeling via individuele

intekening (2/3) (10 000,00)

Rekencommissaris :

1. Opschorten van de georganiseerde schoonmaak van de ruiten op kosten van de gemeenschap?

Een georganiseerde schoonmaak op kosten van de gemeenschap heeft maar voordeel voor een beperkt aantal appartementen.

De kost is ook hoog: 3640 euro voor slechts 3 poetsbeurten per jaar.

Daarbij komt ook nog dat:

- a. De achterzijde van de ramen nooit mee wordt schoongemaakt en de eigenaars dit de voorbije jaren steeds zelf hebben gedaan.
- b. Verschillende appartementen enkel een kleine glazen balustrade hebben langs de voorzijde van het terras die makkelijk zelf te kuisen is.

- 2.

Eigenaars die nog wel een georganiseerde schoonmaak van de ruiten willen, kunnen inschrijven via een systeem op vrijwillige basis voor eigen kosten (zie verder).

Om algemene kosten te besparen, de vraag ter stemming om deze gemeenschappelijke uitvoering op kosten van de gemeenschap op te schorten.

Vraag is dus of de gemeenschappelijke aanpak wordt opgeschort?

Voor-tegen-onthouding ?

Stemming :

Resultaat stemming punt 07.05: Tegen

Voor: 3.010,00/8.120,00 aandelen - 37,07 %

Tegen: 5.110,00/8.120,00 aandelen - 62,93 %

Namen tegen: Kestens Jan, Brusselseers Gwendolyn, Weckhuysen Dorien, Geens - Vanhille, Geenens - Bonaventure, Moreland BV, Bosteels - Cleuren, Cloet Esther, Michiels Robby - Cuyt Eugenia, Penney Michael - Jörissen Jennifer, L&D projects NV, Tonneau-Midol Christine, Dekeyser - Tonneau-Midol

Blanco: 250,00/8.370,00 aandelen - 2,99 %

Namen blanco: Brunswijck - Nuyts , Van Humbeek Patrick - Pans Rita

Opmerking : Het gaat enkel om de straatkant en de balustrades. Verdeelsleutel op basis van raamoppervlak? Dit is één keer een oefening te maken.

Contract wordt dus verder gezet.

Wel duidelijke afspraken maken met Gom.

Er zouden mogelijks haken zijn? Wordt nagezien door Alta Build. Dan vervalt het parkeerverbod.

Deze zijn blijkbaar niet geschikt voor dergelijk werk.

08. Elektrische wagens - laadpalen of laadpunten (2/3) (10 000,00)

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

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

die zich in de gemene delen bevindt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In geval de VME met voldoende meerderheid aangeeft interesse te hebben in de installatie van gemene infrastructuur, zal de syndicus bovenstaande verder laten uitwerken tegen de volgende algemene vergadering door Stroohm 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 door de firma EDI :

Ja/Neen/Onthouding (2/3e)

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

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

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

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

Ter info :

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

Patrick Dekeyser heeft ook een voorstudie laten uitvoeren.

Brandvoorschriften?

Een takelwagen moet de wagen kunnen buitenslepen.

Conclusie :

Er mag een studie/offerte opgestart worden.

1/Goedkeuring Brandweer

2/Goedkeuring Fluvius

3/Studie/offerte EDI

Stemming :

VME is akkoord met deze werkwijze.

Wordt volgend jaar dan hernomen en gestemd.

09. Diversen () ()

1/Onderhoud fietsenstalling?

Er blijven vaak fietsen staan die van niemand staan.

Dit wordt intern bekeken met de RVME en de syndicus (labelen?).

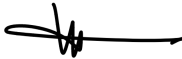
Ook na te kijken of Denseco onderhoud van fietsenstalling periodiek kan meenemen.

2/Op en afrit naar de garage en de poort is vaak vuil. Ook te informeren bij Denseco. (raadsmandaat voor 1 en 2)

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 22 minuten.

Secretaris



Voor Solvio
Syndicus

Voorzitter



Georis Kuis

Onze Ref.: WPLACE/2023/00649
Datum: 26/01/2023
Dossier:

Coprimmo
Fruihoflaan 1A
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
België

Klant: Res. W Place

De Wittestraat 1/9, Kemmelbergstraat 11
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
Kavel(s): AU06 + AU22 + BE13 + C02

Betreft: WPLACE - Verkoop Schurmans Tom

Geachte,

Als antwoord op uw schrijven dd. **20/01/2023** 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: /
- Het bedrag van de provisie: **maandelijkse bijdrage € 9,13 pér autostaanplaats + berging € 1,83 + huis € 80,31**
- Het aandeel in het werkkapitaal: **€ 25,00 pér autostaanplaats + berging € 5,00 + huis € 530,00**
- Het aandeel in het reservefonds : **huis € 98,73**
- In te houden : **Gelieve € 910,65 in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier € 300,00 en achterstal) Dit is te storten op rekening van de VME BE33 0018 7430 6546**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo : € 160,65 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 kapitaalinzet mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor 26/01/2023 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 26/01/2023 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 26/01/2023 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 26/01/2023 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 26/01/2023 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 privatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval ook het nieuwe adres van de betrokken personen.
- Gelieve in de koopakte te willen opnemen dat het verstrekken van de gevraagde inlichtingen voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke kost die niet is inbegrepen in de beheersvergoeding. Dit wordt de verkoper aangerekend onder de rubriek "private kosten", en dit voor een bedrag van € 300,00.
- **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

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

Res. W Place
(0683.517.230)
De Wittestraat 1 /9
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1-11-2020 - 31-10-2021)

Schurmans Tom

Res. W Place
 De Wittestraat 1 /9
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
 0683.517.230

Schurmans Tom

De Wittestraat 3
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2020/2021 (1-11-2020 - 31-10-2021)

Privatief AU06

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (25,00/10.000,00)			
Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	284,35	0,71	0,12
Onderhoud tuin	1.188,46	2,97	0,52
Water Algemene delen	112,53	0,28	0,02
Water brandleiding	547,29	1,37	0,08
Beheersvergoeding Syndic	7.496,10	18,74	0,00
Verzekering brand	2.903,35	7,26	0,00
Verzekering bugerlijke aansprakelijkheid	200,00	0,50	0,00
Diverse kosten beheer	85,00	0,21	0,00
Bankkosten	120,00	0,30	0,00
	12.937,08	32,34	0,73
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN (25,00/799,00)			
Onderhoud garagepoort	2.782,74	87,07	7,27
Schoonmaak gebouw andere	677,60	21,20	3,68
Diversen	404,08	12,64	1,63
Elektriciteit parking	3.337,68	104,43	18,12
	7.202,10	225,35	30,70
Kosten	20.139,18	257,69	31,44
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening periode 2019/2020	-9,90	-9,90	0,00
16-11-2020 WPLACE Provisie november 2020	-6,36	-6,36	0,00
09-12-2020 Afrekening periode 2019/2020	9,90	9,90	0,00
17-12-2020 WPLACE Provisie december 2020	-6,36	-6,36	0,00
15-01-2021 WPLACE Provisie januari 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-02-2021 WPLACE Provisie februar 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-03-2021 WPLACE Provisie maart 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-04-2021 WPLACE Provisie april 2021	-6,36	-6,36	0,00
17-05-2021 WPLACE Provisie mei 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-06-2021 WPLACE: Provisie juni 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-07-2021 WPLACE Provisie juli 2021	-6,36	-6,36	0,00
16-08-2021 WPLACE Provisie augustus 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-09-2021 WPLACE Provisie september 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-10-2021 WPLACE Provisie oktober 2021	-6,36	-6,36	0,00
	-76,32	-76,32	0,00
BETALINGEN	-76,32	-76,32	0,00
Totaal privatief AU06		181,37	31,44

Privatief AU22

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (25,00/10.000,00)			
Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	284,35	0,71	0,12
Onderhoud tuin	1.188,46	2,97	0,52
Water Algemene delen	112,53	0,28	0,02

Water brandleiding	547,29	1,37	0,08
Beheersvergoeding Syndic	7.496,10	18,74	0,00
Verzekering brand	2.903,35	7,26	0,00
Verzekering bugerlijke aansprakelijkheid	200,00	0,50	0,00
Diverse kosten beheer	85,00	0,21	0,00
Bankkosten	120,00	0,30	0,00
	12.937,08	32,34	0,73
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN (25,00/799,00)			
Onderhoud garagepoort	2.782,74	87,07	7,27
Schoonmaak gebouw andere	677,60	21,20	3,68
Diversen	404,08	12,64	1,63
Elektriciteit parking	3.337,68	104,43	18,12
	7.202,10	225,35	30,70
Kosten	20.139,18	257,69	31,44
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening periode 2019/2020	-3,54	-3,54	0,00
16-11-2020 WPLACE Provisie november 2020	-6,36	-6,36	0,00
09-12-2020 Afrekening periode 2019/2020	3,54	3,54	0,00
17-12-2020 WPLACE Provisie december 2020	-6,36	-6,36	0,00
15-01-2021 WPLACE Provisie januari 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-02-2021 WPLACE Provisie februari 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-03-2021 WPLACE Provisie maart 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-04-2021 WPLACE Provisie april 2021	-6,36	-6,36	0,00
17-05-2021 WPLACE Provisie mei 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-06-2021 WPLACE: Provisie juni 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-07-2021 WPLACE Provisie juli 2021	-6,36	-6,36	0,00
16-08-2021 WPLACE Provisie augustus 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-09-2021 WPLACE Provisie september 2021	-6,36	-6,36	0,00
15-10-2021 WPLACE Provisie oktober 2021	-6,36	-6,36	0,00
	-76,32	-76,32	0,00
BETALINGEN	-76,32	-76,32	0,00
Totaal privaatief AU22		181,37	31,44

Privatief BE13

	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (5,00/10.000,00)			
Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	284,35	0,14	0,02
Onderhoud tuin	1.188,46	0,59	0,10
Water Algemene delen	112,53	0,06	0,00
Water brandleiding	547,29	0,27	0,02
Beheersvergoeding Syndic	7.496,10	3,75	0,00
Verzekering brand	2.903,35	1,45	0,00
Verzekering bugerlijke aansprakelijkheid	200,00	0,10	0,00
Diverse kosten beheer	85,00	0,04	0,00
Bankkosten	120,00	0,06	0,00
	12.937,08	6,47	0,15
Kosten	12.937,08	6,47	0,15
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening periode 2019/2020	-5,31	-5,31	0,00
16-11-2020 WPLACE Provisie november 2020	-1,27	-1,27	0,00
09-12-2020 Afrekening periode 2019/2020	5,31	5,31	0,00
17-12-2020 WPLACE Provisie december 2020	-1,27	-1,27	0,00
15-01-2021 WPLACE Provisie januari 2021	-1,27	-1,27	0,00
15-02-2021 WPLACE Provisie februari 2021	-1,27	-1,27	0,00
15-03-2021 WPLACE Provisie maart 2021	-1,27	-1,27	0,00
15-04-2021 WPLACE Provisie april 2021	-1,27	-1,27	0,00
17-05-2021 WPLACE Provisie mei 2021	-1,27	-1,27	0,00
15-06-2021 WPLACE: Provisie juni 2021	-1,27	-1,27	0,00
15-07-2021 WPLACE Provisie juli 2021	-1,27	-1,27	0,00
16-08-2021 WPLACE Provisie augustus 2021	-1,27	-1,27	0,00
15-09-2021 WPLACE Provisie september 2021	-1,27	-1,27	0,00

15-10-2021 WPLACE Provisie oktober 2021	-1,27	-1,27	0,00
	-15,24	-15,24	0,00
BETALINGEN	-15,24	-15,24	0,00
Totaal privaatief BE13		-8,77	0,15

Privatief C02

	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (530,00/10.000,00)			
Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	284,35	15,07	2,62
Onderhoud tuin	1.188,46	62,99	10,93
Water Algemene delen	112,53	5,96	0,34
Water brandleiding	547,29	29,01	1,64
Beheersvergoeding Syndic	7.496,10	397,29	0,00
Verzekering brand	2.903,35	153,88	0,00
Verzekering bugerlijke aansprakelijkheid	200,00	10,60	0,00
Diverse kosten beheer	85,00	4,51	0,00
Bankkosten	120,00	6,36	0,00
	12.937,08	685,67	15,53
KOSTEN buurtschuur, wasplaats, dakterras (530,00/9.090,00)			
Diversen	3.797,43	221,41	38,43
Opname reservefonds	-3.377,59	-196,93	-34,18
	419,84	24,48	4,25
Appartementen + handel (530,00/9.090,00)			
Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	96,80	5,64	0,98
	96,80	5,64	0,98
Kosten	13.453,72	715,79	20,75
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening periode 2019/2020	-713,11	-713,11	0,00
16-11-2020 WPLACE Provisie november 2020	-134,80	-134,80	0,00
09-12-2020 Afrekening periode 2019/2020	713,11	713,11	0,00
17-12-2020 WPLACE Provisie december 2020	-134,80	-134,80	0,00
15-01-2021 WPLACE Provisie januari 2021	-134,80	-134,80	0,00
15-02-2021 WPLACE Provisie februar 2021	-134,80	-134,80	0,00
15-03-2021 WPLACE Provisie maart 2021	-134,80	-134,80	0,00
15-04-2021 WPLACE Provisie april 2021	-134,80	-134,80	0,00
17-05-2021 WPLACE Provisie mei 2021	-134,80	-134,80	0,00
15-06-2021 WPLACE: Provisie juni 2021	-134,80	-134,80	0,00
15-07-2021 WPLACE Provisie juli 2021	-134,80	-134,80	0,00
16-08-2021 WPLACE Provisie augustus 2021	-134,80	-134,80	0,00
15-09-2021 WPLACE Provisie september 2021	-134,80	-134,80	0,00
15-10-2021 WPLACE Provisie oktober 2021	-134,80	-134,80	0,00
	-1.617,60	-1.617,60	0,00
BETALINGEN	-1.617,60	-1.617,60	0,00
Totaal privaatief C02		-901,81	20,75
Totaal		-547,84	83,77
Saldo in uw voordeel		547,84	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				(10.000,00 - 10.000,00)	
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties				
	22-06-2021	IF 0020/00081	Frank Service Bedrijf - Lek in kelder	284,35	49,35
			Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	284,35	49,35
			Sanitair en verwarming	284,35	49,35
610600	Onderhoud tuin				
	11-02-2021	IF 0020/00031	Bonjean Tuinarchitectuur BV	1.188,46	206,26
			Onderhoud tuin	1.188,46	206,26
			Tuinen, parkings en wegen	1.188,46	206,26
612010	Water Algemene delen				
	14-12-2020	IF 0020/00020	Water-Link - Voorschot 15/09/2020 - 14/12/2020	26,00	1,47
	14-03-2021	IF 0020/00045	Water-Link - Voorschot 15/12/2020-14/03/2021	26,00	1,47
	18-05-2021	IF 0020/00066	Water-Link - Afrekening 09/06/2020-14/05/2021	29,53	1,67
	14-09-2021	IF 0020/00100	Water-Link - Voorschot 15/05/2021-14/09/2021	31,00	1,75
			Water Algemene delen	112,53	6,37
612020	Water brandleiding				
	14-12-2020	IF 0020/00021	Water-Link - Voorschot 15/09/2020 - 14/12/2020	136,00	7,70
	14-03-2021	IF 0020/00046	Water-Link - Voorschot 15/12/2020-14/03/2021	136,00	7,70
	11-06-2021	IF 0020/00079	Water-Link - Afrekening 09/06/2020-31/05/2021	136,29	7,71
	14-09-2021	IF 0020/00099	Water-Link - Voorschot 01/06/2021-14/09/2021	139,00	7,87
			Water brandleiding	547,29	30,98
			Water	659,82	37,35
613000	Beheersvergoeding Syndic				
	23-11-2020	IF 0020/00008	Solvio Beheer - November 2020	622,50	0,00
	22-12-2020	IF 0020/00019	Solvio Beheer - December 2020	622,50	0,00
	25-01-2021	IF 0020/00027	Solvio Beheer - Januari 2021	625,11	0,00
	22-02-2021	IF 0020/00040	Solvio Beheer - Februari 2021	625,11	0,00
	25-03-2021	IF 0020/00052	Solvio Beheer - Maart 2021	625,11	0,00
	25-04-2021	IF 0020/00061	Solvio Beheer - April 2021	625,11	0,00
	25-05-2021	IF 0020/00067	Solvio Beheer - Mei 2021	625,11	0,00
	25-06-2021	IF 0020/00080	Solvio Beheer - Juni 2021	625,11	0,00
	22-07-2021	IF 0020/00087	Solvio Beheer - Juli 2021	625,11	0,00
	25-08-2021	IF 0020/00092	Solvio Beheer - Augustus 2021	625,11	0,00
	22-09-2021	IF 0020/00105	Solvio Beheer - September 2021	625,11	0,00
	22-10-2021	IF 0020/00115	Solvio Beheer - Oktober 2021	625,11	0,00
			Beheersvergoeding Syndic	7.496,10	0,00
			Erelonen	7.496,10	0,00
614000	Verzekering brand				
	07-11-2020	IF 0020/00002	Vivium nv - Premie 17/12/2020 - 16/03/2021	829,53	0,00
	06-02-2021	IF 0020/00041	Vivium nv - Premie 17/03/2021 - 16/06/2021	829,53	0,00
	08-05-2021	IF 0020/00072	Vivium nv - Premie 17/06/2021 - 16/09/2021	829,53	0,00
	31-10-2021	MB 0020/00015	Te ontvangen premie 17/09/2021 - 31/10/2021	414,76	0,00
			Verzekering brand	2.903,35	0,00
			Brandverzekering	2.903,35	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid				
	10-02-2021	IF 0020/00032	AXA Belgium - Premie 17/12/2020 - 16/12/2021	200,00	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	200,00	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	200,00	0,00
616600	Diverse kosten beheer				
	28-02-2021	IF 0020/00043	Solvio (BVB) - Nazicht asbestinventaris VME	21,25	0,00
	28-02-2021	IF 0020/00055	Solvio (BVB) - Credit asbest	-21,25	0,00
	23-03-2021	IF 0020/00051	Solvio (BVB) - Nazicht EPC verplichting	85,00	0,00
	31-10-2021	MB 0020/00016	Individuele rappelkosten	-24,00	0,00
	03-11-2021	IF 0020/00116	Solvio (BVB) - Individuele rappelkosten	24,00	0,00
			Diverse kosten beheer	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	85,00	0,00
650000	Bankkosten				
	08-01-2021	B1 0020/00361	Bankkosten	30,00	0,00
	09-04-2021	B1 0020/00647	Bankkosten	30,00	0,00
	07-07-2021	B1 0020/00923	Bankkosten	30,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	07-10-2021	B1 0020/01194	Bankkosten	30,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				12.937,08	292,96

1.1 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL (7.220,00 - 7.220,00)
APPARTEMENTEN

610100 - Keuring lift					
	30-03-2021	IF 0020/00053	Konhef - Wettelijke technische controles 2021	729,67	126,64
			Keuring lift	729,67	126,64
610110 - Onderhoudscontract lift					
	09-09-2021	IF 0020/00106	Coopman - Orona liften NV - 01/11/2021 - 31/10/2022	1.599,06	277,52
	09-09-2021	IF 0020/00107	Coopman - Orona liften NV - 01/11/2021 - 31/10/2022	1.628,68	282,66
	09-09-2021	IF 0020/00108	Coopman - Orona liften NV - 01/11/2021 - 31/10/2022	1.628,68	282,66
			Onderhoudscontract lift	4.856,42	842,85
610130 - Lift-telefoon					
	01-05-2021	IF 0020/00065	M2M Tec - 2021-2022	261,36	45,36
			Lift-telefoon	261,36	45,36
			Liften	5.847,45	1.014,85
610500 - Schoonmaak gebouw					
	30-11-2020	IF 0020/00009	Denseco - November 2020	561,44	97,44
	30-12-2020	IF 0020/00022	Denseco - December 2020	701,80	121,80
	29-01-2021	IF 0020/00030	Denseco - Januari 2021	561,44	97,44
	28-02-2021	IF 0020/00042	Denseco - Februari 2021	561,44	97,44
	31-03-2021	IF 0020/00054	Denseco - Maart 2021	561,44	97,44
	30-04-2021	IF 0020/00064	Denseco - April 2021	895,40	155,40
	31-05-2021	IF 0020/00073	Denseco - Mei 2021	561,44	97,44
	30-06-2021	IF 0020/00082	Denseco - Juni 2021	561,44	97,44
	30-07-2021	IF 0020/00090	Denseco - Juli 2021	561,44	97,44
	31-08-2021	IF 0020/00098	Denseco - Augustus 2021	701,80	121,80
	30-09-2021	IF 0020/00110	Denseco - September 2021	561,44	97,44
	29-10-2021	IF 0020/00117	Denseco - Oktober 2021	561,44	97,44
			Schoonmaak gebouw	7.351,96	1.275,96
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	7.351,96	1.275,96
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					
	02-04-2021	IF 0020/00056	Edifix - Afstellen deurpomp	95,59	16,59
	21-09-2021	IF 0020/00109	Jaco Fabro - Aankoop paniekslot	471,90	81,90
			Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	567,49	98,49
			Onderhoud bouwwerken	567,49	98,49
612100 - Elektriciteit algemene delen					
	15-11-2020	IF 0020/00004	ELECTRABEL NV/SA - November 2020	82,00	14,23
	15-11-2020	IF 0020/00005	ELECTRABEL NV/SA - November 2020	82,00	14,23
	15-11-2020	IF 0020/00006	ELECTRABEL NV/SA - November 2020	82,00	14,23
	15-11-2020	IF 0020/00007	ELECTRABEL NV/SA - November 2020	82,00	14,23
	14-12-2020	IF 0020/00011	ELECTRABEL NV/SA - December 2020	82,00	14,23
	14-12-2020	IF 0020/00012	ELECTRABEL NV/SA - December 2020	82,00	14,23
	14-12-2020	IF 0020/00014	ELECTRABEL NV/SA - December 2020	82,00	14,23
	16-12-2020	IF 0020/00015	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 31/01/2020 - 09/12/2020	-596,84	-103,58
	16-12-2020	IF 0020/00016	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 31/01/2020 - 09/12/2020	-607,66	-105,46
	16-12-2020	IF 0020/00018	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 31/01/2020 - 11/12/2020	-528,03	-91,64
	14-01-2021	IF 0020/00024	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2021	36,00	6,25
	14-01-2021	IF 0020/00025	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2021	30,00	5,21
	14-01-2021	IF 0020/00026	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2021	29,00	5,03
	14-02-2021	IF 0020/00036	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2021	30,00	5,21
	14-02-2021	IF 0020/00037	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2021	29,00	5,03
	14-02-2021	IF 0020/00039	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2021	36,00	6,25
	14-03-2021	IF 0020/00047	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2021	30,00	5,21
	14-03-2021	IF 0020/00048	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2021	29,00	5,03
	14-03-2021	IF 0020/00050	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2021	36,00	6,25
	14-04-2021	IF 0020/00057	ELECTRABEL NV/SA - April 2021	30,00	5,21
	14-04-2021	IF 0020/00058	ELECTRABEL NV/SA - April 2021	29,00	5,03
	14-04-2021	IF 0020/00060	ELECTRABEL NV/SA - April 2021	36,00	6,25
	16-05-2021	IF 0020/00069	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2021	30,00	5,21

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	16-05-2021	IF 0020/00070	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2021	29,00	5,03
	16-05-2021	IF 0020/00071	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2021	36,00	0,00
	14-06-2021	IF 0020/00075	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2021	30,00	5,21
	14-06-2021	IF 0020/00076	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2021	29,00	5,03
	14-06-2021	IF 0020/00078	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2021	36,00	6,25
	14-07-2021	IF 0020/00083	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2021	30,00	5,21
	14-07-2021	IF 0020/00084	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2021	29,00	0,00
	14-07-2021	IF 0020/00086	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2021	36,00	6,25
	15-08-2021	IF 0020/00093	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2021	30,00	5,21
	15-08-2021	IF 0020/00094	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2021	29,00	5,03
	15-08-2021	IF 0020/00096	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2021	36,00	6,25
	14-09-2021	IF 0020/00101	ELECTRABEL NV/SA - September 2021	30,00	5,21
	14-09-2021	IF 0020/00102	ELECTRABEL NV/SA - September 2021	29,00	5,03
	14-09-2021	IF 0020/00104	ELECTRABEL NV/SA - September 2021	36,00	6,25
	14-10-2021	IF 0020/00111	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2021	30,00	5,21
	14-10-2021	IF 0020/00112	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2021	29,00	5,03
	14-10-2021	IF 0020/00114	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2021	36,00	6,25
			Elektriciteit algemene delen	-208,53	-47,47
			Elektriciteit	-208,53	-47,47

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL APPARTEMENTEN 13.558,37 2.341,82

1.2 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN (799,00 - 799,00)

610410 - Onderhoud garagepoort					
	29-01-2021	IF 0020/00028	L-door Nassau Group - Herstelling blokkade poort	333,05	57,80
	02-02-2021	IF 0020/00033	L-door Nassau Group - Interventie 24/01/2021	553,32	31,32
	04-02-2021	IF 0020/00029	L-door Nassau Group - Interventie 03/02/2021	306,13	53,13
	11-02-2021	IF 0020/00035	L-door Nassau Group - Herstelling poort na aanrijding	1.590,24	90,01
			Onderhoud garagepoort	2.782,74	232,27
			Schrijnwerken	2.782,74	232,27
610510 - Schoonmaak gebouw andere					
	28-02-2021	IF 0020/00042	Denseco - Schoonmaak parking	677,60	117,60
			Schoonmaak gebouw andere	677,60	117,60
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	677,60	117,60
610900 - Diversen					
	10-11-2020	IF 0020/00003	Maes Security cvba - Herstelling drukknop inkom garages	122,46	21,25
	26-02-2021	IF 0020/00044	Edifix - Werken aan parking	103,75	0,00
	23-07-2021	IF 0020/00089	Edifix Construct BV - Schilderwerk garage	177,87	30,87
			Diversen	404,08	52,12
			Diversen	404,08	52,12
612150 - Elektriciteit parking					
	14-12-2020	IF 0020/00013	ELECTRABEL NV/SA - December 2020	82,00	14,23
	16-12-2020	IF 0020/00017	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 31/01/2020 - 11/12/2020	1.185,68	205,78
	14-01-2021	IF 0020/00023	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2021	207,00	35,93
	14-02-2021	IF 0020/00038	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2021	207,00	35,93
	14-03-2021	IF 0020/00049	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2021	207,00	35,93
	14-04-2021	IF 0020/00059	ELECTRABEL NV/SA - April 2021	207,00	35,93
	16-05-2021	IF 0020/00068	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2021	207,00	35,93
	14-06-2021	IF 0020/00077	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2021	207,00	35,93
	14-07-2021	IF 0020/00085	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2021	207,00	35,93
	15-08-2021	IF 0020/00095	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2021	207,00	35,93
	14-09-2021	IF 0020/00103	ELECTRABEL NV/SA - September 2021	207,00	35,93
	14-10-2021	IF 0020/00113	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2021	207,00	35,93
			Elektriciteit parking	3.337,68	579,27
			Elektriciteit	3.337,68	579,27

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN 7.202,10 981,26

1.4 KOSTEN buurtschuur, wasplaats, dakterras (9.090,00 - 9.090,00)

610900 - Diversen					
	01-05-2021	IF 0020/00063	Quatuor - Inrichting dakterras (VIA RF)	2.000,00	347,11
	09-07-2021	IF 0020/00088	Flanders Furniture bvba - Inrichting buurtschuur (VIA RF)	1.377,59	239,09
	26-08-2021	IF 0020/00097	VME - Aankoop servies buurtschuur/dakterras	419,84	72,86

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Diversen	3.797,43	659,06
			Diversen	3.797,43	659,06
759100 - Opname reservefonds					
	05-05-2021	MB 0020/00008	Inrichting dakterras via RF	-2.000,00	-347,11
	28-10-2021	MB 0020/00013	Inrichting buurtschuur via RF	-1.377,59	-239,09
			Opname reservefonds	-3.377,59	-586,19
			Opname reservefonds	-3.377,59	-586,19
KOSTEN buurtschuur, wasplaats, dakterras				419,84	72,86
1.5 Appartementen + handel				(9.090,00 - 9.090,00)	
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					
	10-11-2020	IF 0020/00001	Edifix - Uniformeren naamplaatjes app + handel	96,80	16,80
			Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	96,80	16,80
			Onderhoud bouwwerken	96,80	16,80
Appartementen + handel				96,80	16,80
Algemeen totaal				34.214,19	3.705,71

ACTIEF		PASSIEF		
400000	Klanten	3.164,21	440 Leveranciers	887,44
		3.164,21	444000 Te ontvangen facturen	414,76
				1.302,20
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	3.164,21	489020 Werkkapitaal	10.000,00
552800	Zichtrekening Fortis	8.138,06	489030 Reserve buurtschuur-wasplaats-dakterras (1.4)	2.122,43
552900	Spaarrekening Fortis	2.122,43		12.122,43
		10.260,49	496000 Afrondingen	0,07
	Geldbeleggingen en liquide middelen	10.260,49		0,07
			Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	13.424,70
	Totaal:	13.424,70	Totaal:	13.424,70

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

Res. W Place

(0683.517.230)

De Wittestraat 1/9, Kemmelbergstraat 11
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/11/2021 - 31/10/2022)

Schurmans Tom

Res. W Place
 De Wittestraat 1/9, Kemmelbergstraat 11
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
 0683.517.230

Schurmans Tom

De Wittestraat 3
 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2021/2022 (1/11/2021 - 31/10/2022)

Privatief AU06

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (25,00/10 000,00)			
610210 Onderhoud elektrische installaties	121,90	0,30	0,02
610370 Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1 863,40	4,66	0,81
610600 Onderhoud tuin	1 428,37	3,57	0,60
612010 Water Algemene delen	119,99	0,30	0,02
612020 Water brandleiding	565,71	1,41	0,08
613000 Beheersvergoeding Syndic	7 858,12	19,65	0,00
614000 Verzekering brand	3 555,22	8,89	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	200,00	0,50	0,00
614800 Verzekering-vrijstelling-vergoeding	248,17	0,62	0,00
616600 Diverse kosten beheer	0,00	0,00	0,00
650000 Bankkosten	120,00	0,30	0,00
	16 080,88	40,20	1,52
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN (25,00/799,00)			
610410 Onderhoud garagepoort	2 067,89	64,70	11,23
610900 Diversen	-177,87	-5,57	0,00
612150 Elektriciteit parking	5 437,03	170,12	29,52
	7 327,05	229,26	40,75
Kosten	23 407,93	269,46	42,27
BETALINGEN (1,00/1,00)			
Afrekening periode 2020/2021	181,37	181,37	0,00
15/11/2021 WPLACE Provisie november 2021	-6,36	-6,36	0,00
15/12/2021 WPLACE Provisie december 2021	-6,36	-6,36	0,00
11/01/2022 Afrekening periode 2020/2021	-181,37	-181,37	0,00
17/01/2022 WPLACE Provisie januari 2022	-6,36	-6,36	0,00
15/03/2022 WPLACE Provisie maart 2022	-7,03	-7,03	0,00
19/04/2022 WPLACE Provisie april 2022	-7,03	-7,03	0,00
16/05/2022 WPLACE Provisie mei 2022	-7,03	-7,03	0,00
15/06/2022 WPLACE Provisie juni 2022	-7,03	-7,03	0,00
15/07/2022 WPLACE Provisie juli 2022	-7,03	-7,03	0,00
15/08/2022 WPLACE Provisie augustus 2022	-7,03	-7,03	0,00
15/09/2022 WPLACE Provisie september 2022	-7,03	-7,03	0,00
17/10/2022 WPLACE Provisie oktober 2022	-7,03	-7,03	0,00
	-75,32	-75,32	0,00
BETALINGEN	-75,32	-75,32	0,00
Totaal privatief AU06		194,14	42,27

Privatief AU22

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (25,00/10 000,00)			
610210 Onderhoud elektrische installaties	121,90	0,30	0,02
610370 Onderhoud afvoeren, riolering en	1 863,40	4,66	0,81

	pompinstallaties			
610600	Onderhoud tuin	1 428,37	3,57	0,60
612010	Water Algemene delen	119,99	0,30	0,02
612020	Water brandleiding	565,71	1,41	0,08
613000	Beheersvergoeding Syndic	7 858,12	19,65	0,00
614000	Verzekering brand	3 555,22	8,89	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	200,00	0,50	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	248,17	0,62	0,00
616600	Diverse kosten beheer	0,00	0,00	0,00
650000	Bankkosten	120,00	0,30	0,00
		16 080,88	40,20	1,52
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN (25,00/799,00)				
610410	Onderhoud garagepoort	2 067,89	64,70	11,23
610900	Diversen	-177,87	-5,57	0,00
612150	Elektriciteit parking	5 437,03	170,12	29,52
		7 327,05	229,26	40,75
	Kosten	23 407,93	269,46	42,27
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	Afrekening periode 2020/2021	181,37	181,37	0,00
	15/11/2021 WPLACE Provisie november 2021	-6,36	-6,36	0,00
	15/12/2021 WPLACE Provisie december 2021	-6,36	-6,36	0,00
	11/01/2022 Afrekening periode 2020/2021	-181,37	-181,37	0,00
	17/01/2022 WPLACE Provisie januari 2022	-6,36	-6,36	0,00
	15/03/2022 WPLACE Provisie maart 2022	-7,03	-7,03	0,00
	19/04/2022 WPLACE Provisie april 2022	-7,03	-7,03	0,00
	16/05/2022 WPLACE Provisie mei 2022	-7,03	-7,03	0,00
	15/06/2022 WPLACE Provisie juni 2022	-7,03	-7,03	0,00
	15/07/2022 WPLACE Provisie juli 2022	-7,03	-7,03	0,00
	15/08/2022 WPLACE Provisie augustus 2022	-7,03	-7,03	0,00
	15/09/2022 WPLACE Provisie september 2022	-7,03	-7,03	0,00
	17/10/2022 WPLACE Provisie oktober 2022	-7,03	-7,03	0,00
		-75,32	-75,32	0,00
	BETALINGEN	-75,32	-75,32	0,00
Totaal privaatief AU22			194,14	42,27

Privatief BE13		Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (5,00/10 000,00)				
610210	Onderhoud elektrische installaties	121,90	0,06	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1 863,40	0,93	0,16
610600	Onderhoud tuin	1 428,37	0,71	0,12
612010	Water Algemene delen	119,99	0,06	0,00
612020	Water brandleiding	565,71	0,28	0,02
613000	Beheersvergoeding Syndic	7 858,12	3,93	0,00
614000	Verzekering brand	3 555,22	1,78	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	200,00	0,10	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	248,17	0,12	0,00
616600	Diverse kosten beheer	0,00	0,00	0,00
650000	Bankkosten	120,00	0,06	0,00
		16 080,88	8,04	0,30
	Kosten	16 080,88	8,04	0,30
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	Afrekening periode 2020/2021	-8,77	-8,77	0,00
	15/11/2021 WPLACE Provisie november 2021	-1,27	-1,27	0,00
	15/12/2021 WPLACE Provisie december 2021	-1,27	-1,27	0,00
	11/01/2022 Afrekening periode 2020/2021	8,77	8,77	0,00
	17/01/2022 WPLACE Provisie januari 2022	-1,27	-1,27	0,00
	15/03/2022 WPLACE Provisie maart 2022	-1,41	-1,41	0,00
	19/04/2022 WPLACE Provisie april 2022	-1,41	-1,41	0,00
	16/05/2022 WPLACE Provisie mei 2022	-1,41	-1,41	0,00

15/06/2022 WPLACE Provisie juni 2022	-1,41	-1,41	0,00
15/07/2022 WPLACE Provisie juli 2022	-1,41	-1,41	0,00
15/08/2022 WPLACE Provisie augustus 2022	-1,41	-1,41	0,00
15/09/2022 WPLACE Provisie september 2022	-1,41	-1,41	0,00
17/10/2022 WPLACE Provisie oktober 2022	-1,41	-1,41	0,00

	-15,09	-15,09	0,00
--	--------	--------	------

BETALINGEN	-15,09	-15,09	0,00
------------	--------	--------	------

Totaal privaatief BE13		-7,05	0,30
------------------------	--	-------	------

Privatief C02

Totaal Uw aandeel Btw

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (530,00/10 000,00)

610210	Onderhoud elektrische installaties	121,90	6,46	0,37
610370	Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1 863,40	98,76	17,14
610600	Onderhoud tuin	1 428,37	75,70	12,62
612010	Water Algemene delen	119,99	6,36	0,36
612020	Water brandleiding	565,71	29,98	1,70
613000	Beheersvergoeding Syndic	7 858,12	416,48	0,00
614000	Verzekering brand	3 555,22	188,43	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	200,00	10,60	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	248,17	13,15	0,00
616600	Diverse kosten beheer	0,00	0,00	0,00
650000	Bankkosten	120,00	6,36	0,00

	16 080,88	852,29	32,18
--	-----------	--------	-------

KOSTEN buurtschuur, wasplaats, dakterras (530,00/9 090,00)

610900	Diversen	9,26	0,54	0,00
759100	Opname reservefonds	-429,10	-25,02	0,00

	-419,84	-24,48	0,00
--	---------	--------	------

Kosten	15 661,04	827,81	32,18
--------	-----------	--------	-------

BETALINGEN (1,00/1,00)

Afrekening periode 2020/2021	-901,81	-901,81	0,00
15/11/2021 WPLACE Provisie november 2021	-134,80	-134,80	0,00
15/12/2021 WPLACE Provisie december 2021	-134,80	-134,80	0,00
11/01/2022 Afrekening periode 2020/2021	901,81	901,81	0,00
17/01/2022 WPLACE Provisie januari 2022	-134,80	-134,80	0,00
15/02/2022 WPLACE Provisie februari 2022	-148,79	-148,79	0,00
15/03/2022 WPLACE Provisie maart 2022	-61,90	-61,90	0,00
19/04/2022 WPLACE Provisie april 2022	-61,90	-61,90	0,00
16/05/2022 WPLACE Provisie mei 2022	-61,90	-61,90	0,00
15/06/2022 WPLACE Provisie juni 2022	-61,90	-61,90	0,00
15/07/2022 WPLACE Provisie juli 2022	-61,90	-61,90	0,00
15/08/2022 WPLACE Provisie augustus 2022	-61,90	-61,90	0,00
15/09/2022 WPLACE Provisie september 2022	-61,90	-61,90	0,00
17/10/2022 WPLACE Provisie oktober 2022	-61,90	-61,90	0,00

	-1 048,39	-1 048,39	0,00
--	-----------	-----------	------

BETALINGEN	-1 048,39	-1 048,39	0,00
------------	-----------	-----------	------

Totaal privaatief C02		-220,58	32,18
-----------------------	--	---------	-------

Totaal		160,65	117,03
--------	--	--------	--------

Te betalen

160,65

<u>Situatie op 31/10/2022</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	98,73	98,73	
Aandeel in werkkapitaal	585,00	585,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				(10 000,00 - 10 000,00)		
610210 - Onderhoud elektrische installaties						
	30/03/2022	IF 0021/00043	AC Electro - Nazicht stijging elektriciteitsverbruik	121,90	6,90	
				Onderhoud elektrische installaties	121,90	6,90
				Elektrische installaties	121,90	6,90
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties						
	31/03/2022	IF 0021/00042	Rioleringsdienst Govaerts Danny - Ruiming en herstelling riolering	1 591,15	276,15	
	21/06/2022	IF 0021/00071	Y.E.S. Verwarmingstechnieken - Avondinterventie ontstopping	272,25	47,25	
				Onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1 863,40	323,40
				Sanitair en verwarming	1 863,40	323,40
610600 - Onderhoud tuin						
	02/04/2022	IF 0021/00045	VME - Herstelling robotgrasmaaier	44,45	0,00	
	02/04/2022	IF 0021/00046	VME - Herstelling robotgrasmaaier	12,45	0,00	
	15/04/2022	IF 0021/00052	Bonjean Tuinarchitectuur BV - Tuinonderhoud	1 371,47	238,02	
				Onderhoud tuin	1 428,37	238,02
				Tuinen, parkings en wegen	1 428,37	238,02
612010 - Water Algemene delen						
	14/12/2021	IF 0021/00017	Water-Link - Voorschot 15/09/2021-14/12/2021	31,00	1,75	
	14/03/2022	IF 0021/00036	Water-Link - Voorschot 15/12/2021-14/03/2022	31,00	1,75	
	18/05/2022	IF 0021/00062	Water-Link - Afrekening 15/05/2021-16/05/2022	26,99	1,53	
	14/09/2022	IF 0021/00095	Water-Link - Voorschot 17/05/2022-14/09/2022	31,00	1,75	
				Water Algemene delen	119,99	6,79
612020 - Water brandleiding						
	14/12/2021	IF 0021/00016	Water-Link - Voorschot 15/09/2021-14/12/2021	139,00	7,87	
	14/03/2022	IF 0021/00035	Water-Link - Voorschot 15/12/2021-14/03/2022	139,00	7,87	
	09/06/2022	IF 0021/00070	Water-Link - Afrekening 01/06/2021-08/06/2022	151,71	8,59	
	14/09/2022	IF 0021/00094	Water-Link - Voorschot 09/06/2022-14/09/2022	136,00	7,70	
				Water brandleiding	565,71	32,02
				Water	685,70	38,81
613000 - Beheersvergoeding Syndic						
	25/11/2021	IF 0021/00005	Solvio Beheer - November 2021	625,11	0,00	
	20/12/2021	IF 0021/00014	Solvio Beheer - December 2021	625,11	0,00	
	20/01/2022	IF 0021/00022	Solvio Beheer - Januari 2022	660,79	0,00	
	22/02/2022	IF 0021/00033	Solvio Beheer - Februari 2022	660,79	0,00	
	24/03/2022	IF 0021/00041	Solvio Beheer - Maart 2022	660,79	0,00	
	25/04/2022	IF 0021/00053	Solvio Beheer - April 2022	660,79	0,00	
	27/05/2022	IF 0021/00063	Solvio Beheer - Mei 2022	660,79	0,00	
	21/06/2022	IF 0021/00065	Solvio Beheer - Juni 2022	660,79	0,00	
	27/07/2022	IF 0021/00078	Solvio Beheer - Juli 2022	660,79	0,00	
	26/08/2022	IF 0021/00085	Solvio Beheer - Augustus 2022	660,79	0,00	
	26/09/2022	IF 0021/00092	Solvio Beheer - September 2022	660,79	0,00	
	27/10/2022	IF 0021/00101	Solvio Beheer - Oktober 2022	660,79	0,00	
				Beheersvergoeding Syndic	7 858,12	0,00
				Erelonen	7 858,12	0,00
614000 - Verzekering brand						
	01/11/2021	MB 0021/00015	Niet gefactureerde premie bj 2021	-414,76	0,00	
	08/11/2021	IF 0021/00007	AXA Belgium - 17/12/2021 - 17/12/2022	4 556,74	0,00	
	31/10/2022	MB 0021/00016	Brandverzekering voor bj 2022/2023	-586,76	0,00	
				Verzekering brand	3 555,22	0,00
				Brandverzekering	3 555,22	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand						
	08/11/2021	IF 0021/00008	AXA Belgium - Premie 17/12/2021 - 16/12/2022	200,00	0,00	
				Verzekering rechtsbijstand	200,00	0,00
				Rechtsbijstand	200,00	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding						
	18/03/2022	MB 0021/00006	Stormschade dossier 2022-0114 - Onrechtstreekse verliezen	-4,70	0,00	
	18/03/2022	MB 0021/00006	Stormschade dossier 2022-0114 - Onrechtstreekse verliezen	-12,00	0,00	
	18/03/2022	MB 0021/00006	Stormschade dossier 2022-0114 - Onrechtstreekse verliezen	-4,49	0,00	
	26/08/2022	IF 0021/00084	KBC Verzekeringen NV - Vrijstelling waterschade	269,36	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	248,17	0,00
			Andere	248,17	0,00
616600 - Diverse kosten beheer					
	31/10/2022	IF 0021/00102	Solvio (BVB) - Individuele rappelkosten	41,00	0,00
	31/10/2022	MB 0021/00012	Individuele rappelkosten	-41,00	0,00
			Diverse kosten beheer	0,00	0,00
			Diverse kosten beheer	0,00	0,00
650000 - Bankkosten					
	07/01/2022	B1 0021/00276	Bankkosten	30,00	0,00
	07/04/2022	B1 0021/00601	Bankkosten	30,00	0,00
	07/07/2022	B1 0021/00860	Bankkosten	30,00	0,00
	07/10/2022	B1 0021/01144	Bankkosten	30,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
			Bankkosten	120,00	0,00
			KOSTEN VOLGENS EENHEDEN	16 080,88	607,14
1.1 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL			(7 220,00 - 7 220,00)		
APPARTEMENTEN					
610100 - Keuring lift					
	10/02/2022	IF 0021/00028	Konhef - Jaarlijkse technische controles	765,42	132,84
			Keuring lift	765,42	132,84
610130 - Lift-telefoon					
	01/05/2022	IF 0021/00056	M2M Tec - 01/05/2022 - 30/04/2023	261,36	45,36
			Lift-telefoon	261,36	45,36
			Liften	1 026,78	178,20
610500 - Schoonmaak gebouw					
	30/11/2021	IF 0021/00009	Denseco - November 2021	701,80	121,80
	30/12/2021	IF 0021/00019	Denseco - December 2021	561,44	97,44
	31/01/2022	IF 0021/00027	Denseco - Januari 2022	588,88	102,20
	28/02/2022	IF 0021/00034	Denseco - Februari 2022	588,88	102,20
	31/03/2022	IF 0021/00047	Denseco - Maart 2022	736,10	127,75
	29/04/2022	IF 0021/00055	Denseco - April 2022	588,88	102,20
	31/05/2022	IF 0021/00064	Denseco - Mei 2022	736,10	127,75
	30/06/2022	IF 0021/00072	Denseco - Juni 2022	588,88	102,20
	29/07/2022	IF 0021/00079	Denseco - Juli 2022	612,89	106,37
	31/08/2022	IF 0021/00086	Denseco - Augustus 2022	766,11	132,96
	30/09/2022	IF 0021/00096	Denseco - September 2022	612,89	106,37
	31/10/2022	IF 0021/00105	Denseco - Oktober 2022	612,89	106,37
			Schoonmaak gebouw	7 695,74	1 335,62
610520 - Schoonmaak ramen					
	31/03/2022	IF 0021/00054	GOM - Wassen ramen 13/12/2021	1 183,49	205,40
	30/04/2022	IF 0021/00057	GOM - Wassen ramen 29/03/2022	1 229,65	213,41
	30/06/2022	IF 0021/00073	GOM - Wassen ramen 27/06/2022	1 229,65	213,41
			Schoonmaak ramen	3 642,79	632,22
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	11 338,53	1 967,84
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen					
	02/04/2022	IF 0021/00044	Jaco Fabro - Werken deurslot	260,15	45,15
	30/09/2022	IF 0021/00093	Edifix Construct BV - Herstelling deur kelder	147,62	25,62
			Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	407,77	70,77
			Onderhoud bouwwerken	407,77	70,77
612100 - Elektriciteit algemene delen					
	14/11/2021	IF 0021/00001	ELECTRABEL NV/SA - November 2021	30,00	5,21
	14/11/2021	IF 0021/00002	ELECTRABEL NV/SA - November 2021	29,00	5,03
	14/11/2021	IF 0021/00004	ELECTRABEL NV/SA - November 2021	36,00	6,25
	06/12/2021	IF 0021/00010	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 10/12/2020-02/12/2021	25,08	4,35
	06/12/2021	IF 0021/00011	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 10/12/2020-02/12/2021	53,29	9,25
	14/12/2021	IF 0021/00013	ELECTRABEL NV/SA - December 2021	36,00	6,25
	28/12/2021	IF 0021/00018	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 12/12/2020-26/12/2021	74,91	13,00
	16/01/2022	IF 0021/00023	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2022	45,00	7,81
	16/01/2022	IF 0021/00024	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2022	45,00	7,81

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	16/01/2022	IF 0021/00026	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2022	43,00	7,46
	14/02/2022	IF 0021/00029	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2022	45,00	7,81
	14/02/2022	IF 0021/00031	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2022	43,00	7,46
	14/02/2022	IF 0021/00032	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2022	45,00	7,81
	14/03/2022	IF 0021/00037	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2022	45,00	7,81
	14/03/2022	IF 0021/00038	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2022	45,00	7,81
	14/03/2022	IF 0021/00040	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2022	43,00	7,46
	14/04/2022	IF 0021/00048	ELECTRABEL NV/SA - April 2022	68,00	11,80
	14/04/2022	IF 0021/00049	ELECTRABEL NV/SA - April 2022	68,00	11,80
	14/04/2022	IF 0021/00051	ELECTRABEL NV/SA - April 2022	65,00	11,28
	15/05/2022	IF 0021/00058	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2022	68,00	11,80
	15/05/2022	IF 0021/00059	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2022	68,00	11,80
	15/05/2022	IF 0021/00061	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2022	65,00	11,28
	14/06/2022	IF 0021/00066	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2022	68,00	11,80
	14/06/2022	IF 0021/00067	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2022	68,00	11,80
	14/06/2022	IF 0021/00069	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2022	65,00	11,28
	14/07/2022	IF 0021/00074	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2022	68,00	11,80
	14/07/2022	IF 0021/00075	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2022	68,00	11,80
	14/07/2022	IF 0021/00077	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2022	65,00	11,28
	15/08/2022	IF 0021/00080	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2022	68,00	11,80
	15/08/2022	IF 0021/00081	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2022	68,00	11,80
	15/08/2022	IF 0021/00083	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2022	65,00	11,28
	14/09/2022	IF 0021/00089	ELECTRABEL NV/SA - September 2022	65,00	11,28
	14/09/2022	IF 0021/00090	ELECTRABEL NV/SA - September 2022	68,00	11,80
	14/09/2022	IF 0021/00091	ELECTRABEL NV/SA - September 2022	68,00	11,80
	16/10/2022	IF 0021/00097	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2022	65,00	11,28
	16/10/2022	IF 0021/00098	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2022	68,00	11,80
	16/10/2022	IF 0021/00099	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2022	68,00	11,80
Elektriciteit algemene delen				2 090,28	362,78
Elektriciteit				2 090,28	362,78

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL APPARTEMENTEN 14 863,36 2 579,59

1.2 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN (799,00 - 799,00)

610410 - Onderhoud garagepoort					
	11/01/2022	IF 0021/00021	L-door Nassau Group - Herstelling poort	192,39	33,39
	28/10/2022	IF 0021/00103	Bouwsmeedwerken Deckers BVBA - Vervangen motoren hek	1 875,50	325,50
Onderhoud garagepoort				2 067,89	358,89
Schrijnwerken				2 067,89	358,89
610900 - Diversen					
	13/10/2022	MB 0021/00011	Correctie bj 2020/2021 - schilderwerken na lekkage	-177,87	0,00
Diversen				-177,87	0,00
Diversen				-177,87	0,00
612150 - Elektriciteit parking					
	14/11/2021	IF 0021/00003	ELECTRABEL NV/SA - November 2021	207,00	35,93
	14/12/2021	IF 0021/00012	ELECTRABEL NV/SA - December 2021	207,00	35,93
	30/12/2021	IF 0021/00020	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 12/12/2020-26/12/2021	1 199,03	208,10
	16/01/2022	IF 0021/00025	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2022	283,00	49,12
	14/02/2022	IF 0021/00030	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2022	283,00	49,12
	14/03/2022	IF 0021/00039	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2022	283,00	49,12
	14/04/2022	IF 0021/00050	ELECTRABEL NV/SA - April 2022	425,00	73,76
	15/05/2022	IF 0021/00060	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2022	425,00	73,76
	14/06/2022	IF 0021/00068	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2022	425,00	73,76
	14/07/2022	IF 0021/00076	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2022	425,00	73,76
	15/08/2022	IF 0021/00082	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2022	425,00	73,76
	14/09/2022	IF 0021/00088	ELECTRABEL NV/SA - September 2022	425,00	73,76
	16/10/2022	IF 0021/00100	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2022	425,00	73,76
Elektriciteit parking				5 437,03	943,62
Elektriciteit				5 437,03	943,62

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN - ENKEL AUTOSTAANPLAATSEN 7 327,05 1 302,51

1.4 KOSTEN buurtschuur, wasplaats, dakterras (9 090,00 - 9 090,00)

610900 - Diversen

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	31/10/2022	IF 0021/00104	VME - Reservatiekalender buurtschuur (VIA RF)	9,26	0,00
			Diversen	9,26	0,00
			Diversen	9,26	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	25/08/2022	MB 0021/00009	Correctie bj 2020/2021 - servies via RF	-419,84	0,00
	31/10/2022	MB 0021/00014	Reservatiekalender via RF	-9,26	0,00
			Opname reservefonds	-429,10	0,00
			Opname reservefonds	-429,10	0,00
KOSTEN buurtschuur, wasplaats, dakterras				-419,84	0,00
Algemeen totaal				37 851,45	4 489,24

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	5 715,81	440	Leveranciers	3 123,65
		5 715,81			3 123,65
490000	Over te dragen kosten	586,76	489020	Werkkapitaal	10 000,00
		586,76	489030	Reserve buurtschuur-wasplaats-dakterras (1.4)	1 693,33
			489050	Energiebudget	486,81
	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	6 302,57			12 180,14
552800	Zichtrekening Fortis	7 298,71	496000	Afrondingen	0,08
552900	Spaarrekening Fortis	1 702,59			0,08
		9 001,30		Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar	15 303,87
	Geldbeleggingen en liquide middelen	9 001,30			
	Totaal:	15 303,87		Totaal:	15 303,87