

Coprimmo

Berchem, 06 januari 2024

VIA EMAIL

Gebouw : VME Fruithoflaan 112 (Res. De La Marcke) - O.N. : 0850.371.383

Betreft : Verkoopbrief inlichtingen comrpomis - Res. De La Marcke -De Kinderen

Betreft : VME Fruithoflaan 112 (Res. De La Marcke), Fruithoflaan 112 te 2600 Berchem
(Antwerpen)
0.850.371.383

Geachte Coprimmo,

Inzake uw schrijven

Artikel 577 - 11 § 1

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in §5, tweede en derde lid :

<i>G35 / 410000 - RESERVEKAPITAAL</i>	<i>1.261,83</i>	<i>van</i>	<i>420.609,78</i>	<i>(30/10000)</i>
<i>G35 / 410100 - WERKKAPITAAL</i>	<i>55,78</i>	<i>van</i>	<i>18.592,01</i>	<i>(30/10000)</i>

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen :

- Achterstallen op datum van huidig schrijven daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering: NIHIL

Teneinde volledig te zijn melden wij u dat dit de achterstal is op datum van huidig schrijven en onder voorbehoud van de jaarafrekening / trimestriële afrekening dewelke afsluit op 31/3 waar de verkoper mogelijks nog een bedrag / saldo dient te betalen. U gelieve dit ook te melden aan verkoper teneinde misverstanden of discussies bij ontvangst van de eindafrekening te vermijden.

- Kosten voor de mededeling van de krachtens deze paragraaf en paragraaf 2 vereist informatie:

De contractuele opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit verkoopdossier verbonden - inbegrepen het splitsen van de afrekening(en) der gebouwonkosten - bedragen **265,35 euro**. Dit bedrag zal worden opgenomen in de afrekening - privatieve kosten lastens de verkoper conform artikel 577-11§4 B.W.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft :

- Bedrag van toevoeging aan het reservekapitaal volgens beslissing laatste AV : 45.000,00 euro / boekjaar.

4. In voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom :

Zie Verslag AV 14-11-2022, agendapunt 11. (procedure VME / Meekelenkamp en Marc Van Bortel in verband met de ingestorte verhuisweg.

De opgenomen bedragen die in het geding zijn, zoals opgenomen in huidig schrijven worden vermeld onder voorbehoud van eventuele wijziging in functie van op datum van huidig schrijven onvoorziene omstandigheden, dewelke op heden niet begroot kunnen worden. Enige wijziging in functie van de opgenomen bedragen in huidig schrijven is eveneens mogelijk, tussen de periode van het opstellen van huidig schrijven en het verlijden van de authentieke akte.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar :

- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen : zie bijlagen
- Periodieke afrekeningen : zie bijlagen

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd :

- Afschrift balans : zie verslag AV 14-11-2022

Het postinterventiedossier van de leidingenschacht badkamers appartementen linkerkant gebouw en de renovatie van de parking Fruithoflaan 112 - 114 - 116 is in het bezit van de syndicus.

Er liggen 3 stookolietanks van van elks 20.000 liter op het kadastraal perceel. Gezien het verkochte pand deel uitmaakt van het stedenbouwkundig geheel Mercatorpark, werd met de betrokken VME's (112-114-116) besloten dat de kosten voor het bekomen van een bodemattest en de eventuele sanering ten laste vallen van de VME's aangesloten op de stookplaats, gelegen Fruithoflaan 112 te 2600 Berchem.

Er dient gesaneerd worden blijkend uit het beschrijvend bodemonderzoek. In functie hiervan werd een dossier ingediend via Promaz dat ontvankelijk werd bevonden.

Gelieve partijen er van in kennis te stellen dat het aangewezen is een tussenopname van de warmtemeter uit te voeren. Zonder dergelijke tussenopname wordt het warmteverbruik van het appartement immers forfaitair verdeeld in plaats van exact gesplitst tussen verkoper en koper.

Op de Algemene Vergadering dd 25/10/2017 werd beslist dat volgende tekst dient opgenomen te worden om toekomstige eigenaars reeds te informeren betreffende de richtlijnen mbt een verhuis / verbouwing :

- Dergelijke werken steeds dienen te worden uitgevoerd door een erkende aannemer
- Uitbreken van muren kan enkel onder toezicht van een architect die dit voorafgaandelijk onderzocht heeft op stabiliteit en de nodige attesten kan bezorgen. U dient hierbij in acht te nemen dat wegens het zetten van het gebouw over de jaren heen, niet dragende muren toch een beperk dragende functie verkregen te hebben dus het plaatsen van steunbalken kan een noodzaak zijn; Het kan echter niet de bedoeling zijn om het appartement te verbouwen in een loft zonder enige muren !
- Plaatsbeschrijving te doen van de aanpalende appartementen en de gemeenschappelijke delen om achteraf geen problemen te krijgen omtrent al dan niet schade veroorzaakt door de werken;
- De liften mogen NIET gebruikt worden voor het transport van bouwmaterialen / bouwafval, er dient steeds een ladderlift gebruikt te worden;
- De toevoerleidingen dienen met uiterste voorzichtigheid behandeld worden daar deze zeer fragiel zijn.

Bij een breuk dient het ganse gebouw zonder water gezet te worden;

- De zondag mag niet gewerkt worden;

- Graag hadden wij ook de gegevens ontvangen van een contactpersoon dewelke we kunnen contacteren in geval van problemen;

- Elke avond dienen de gemeenschappelijke delen terug gereinigd te worden, indien dit niet zal gebeuren zal het extra werk van de poetsfirma / conciërges doorgerekend worden;

- Schade veroorzaakt door de aannemer aan de gemeenschappelijke delen zal hersteld worden op kosten van de desbetreffende eigenaar;

- Een vergoeding van 25,00 euro wordt aangerekend en privaat verrekend voor het op- en aflaten van het water buiten de daarvoor voorziene periode en voor hoogdringende redenen, waterlekken per kolom.

- Het aflaten van het water wordt conform eerdere beslissingen slechts om de 3 jaar in globaliteit uitgevoerd om de negatieve effecten van zuurstof in de leidingen en installatie tot een minimum te beperken.

Het register van beslissingen van de algemene vergadering en alle andere relevante info kan geconsulteerd worden op ons kantoor na telefonische afspraak.

Tot slot wensen wij U te herinneren aan de bepalingen van art. 577-11 §3 van het Burgerlijk Wetboek: "In geval van overdracht, aanwijzing of splitsing van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel, deelt de optredende notaris aan de syndicus mee op welke dag de akte verleden wordt, alsook de identificatie van de betrokken privaatieve kavel en de identiteit en het huidige en in voorkomend geval het nieuwe adres van de betrokken personen." Zolang wij deze gegevens niet ontvangen hebben, zullen wij verplicht zijn alle kosten te blijven aanrekenen aan de door ons gekende eigenaar en alle briefwisseling betreffende deze kavel te blijven toezenden aan deze laatste.

De contractuele opzoekings- en administratiekosten specifiek aan dit verkoopdossier verbonden - inbegrepen het splitsen van de afrekening(en) der gebouwonkosten - bedragen 265,35 euro. Dit bedrag zal worden opgenomen in de afrekening - privaatieve kosten lastens de verkoper.

Met de meeste hoogachting,
Syndicus - Beveko BV



VME Fruithoflaan 112 (Res. De La Marcke)

Fruithoflaan 112
2600 Berchem (Antwerpen)
0850.371.383
Bank: BE64 7350 5856 5352 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

**Verslag Hernieuwde Algemene Vergadering
d.d. 10/01/2024**

*Datum: woensdag 25-10-2023 Tijdstip: 18:00 U
Locatie: Zaal Bluepoint, filip williotstraat 9, Berchem*

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 18.00 uur zijn er 28 van de 67 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 5190 / 10.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Eyckmans als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering.

De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/3/2023.

- Balans:

400000	Eigenaars	3.628,99	
410000	Reservekapitaal		420.609,78
410100	Werkkapitaal		18.592,01
440000	Leveranciers		67.457,72
490000	Over te dragen kosten	10.847,14	
491000	Afronding		11,58
499000	Wachtrekening	26,54	
550000	Spaarrekening Argenta	87.467,96	
550003	Zichtrekening KBC	108.879,24	
550012	Spaarrekening AXA	99.970,00	
550022	Spaarrekening KBC	195.837,20	
551002	Zichtrekening Argenta	14,02	
		506.671,09	506.670,09

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totaal van de kosten: € 201.224,01

Waarvan niet periodiek

- Rookmelders € 1.860,30
- Elek installatie gemene delen € 1.478,70
- Aangroei reservekapitaal € 45.500,00
- Tussenkost reservekapitaal € - 2.062,93

Totaal ontvangen betalingen boekjaar: € 197.596,40

Saldo te verdelen boekjaar: € 3.627,61

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd:

<u>Klant</u>	<u>Bedrag</u>
7600007	1665,88
7600014	1.168,50
7600051	1054,5
7600052	171
7600067	171
7600068	768,14
7600071	1225,5
7600074	997,5
7600079	1824
8401658	997,5

2.1.2 Achterstallenprocedure:

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 15 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (18 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (119 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

Lucka	Onderhoud brandblustoestellen
Konhef	wettelijke controle liften
Ora liften	wettelijk onderhoud liften
BIT / Van Vlimmeren	chauffage / loodgieterij
Van Breda	brandverzekering gebouw → Zie ook punt 2.3
Stad Antwerpen	Afvalstickers
Materné verzert	Premie RB en BA v.m.e.
Engie	Elektriciteit gem. delen
't Ruimerke	ruimen septische put
Waterlink	Watervoorziening
SD worx	Sociaal secretariaat
Aaron Jansegers	Conciërge
SPM technologies	Meteropname warmtemeters → Zie apart agendapunt
Cr 8-10	Mazoutlevering (op afroep)
OCB	Keuring mazouttanks (op afroep)

De Algemene Vergadering heeft verder geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Bespreking en stemming goedkeuring offerte nieuwe brandpolis via Materné verzekert vanaf eerstvolgende vervalddag

Ben Schoeters van Materné verzekert is aanwezig op de huidige algemene vergadering voor het geven van toelichting.

“Om appels met appels te vergelijken heb ik de verzekerde bedragen en jaarpremies geïndexeerd aan de ABEX-index van heden.

Dan lezen we af dat het verzekerde bedrag in de Baloise polis momenteel maximum 14 480 765 E bedraagt en dit aan een jaarpremie van ongeveer 9000 E (gelieve dit zelf even na te kijken, ik baseer mij op de premie van de VME 116).

Het maximum verzekerd kapitaal in de BDM-brandpolis bedraagt 15 495 334 E aan een jaarpremie van 5620,30 E. Als je de waarborgen van beide maatschappijen naast elkaar legt kan je duidelijk lezen dat deze van BDM over de grote lijn beter zijn dan deze van Baloise en hebben we er zo maar even een machinebreuk verzekering bij voor de liften of andere machines zoals bijvoorbeeld drukpompen en dergelijke voor water en verwarming (max tussenkomst per schade 50000 euro). Als de lift stuk is of één van de drukpompen in het gebouw dienen wij dat op dit moment nog eens zelf bovenop alle verzekeringspremies zelf te betalen.

We kunnen niet anders besluiten dan dat de polis van BDM 3000 euro per jaar ongeveer goedkoper is en dat we ook nog eens beter verzekerd zijn daar het verzekerd bedrag van ons gebouw groter is en de verzekerde waarborgen ruimer. De premie van de Bank van Breda via Baloise is duidelijk NIET marktconform en men kan stellen dat de VME al vele jaren een brandpolis aan het betalen is die ongeveer 30% te duur is.

De algemene vergadering beslist akkoord te gaan met het afsluiten van de brandpolis via Materné verzekert, vanaf eerstkomende vervalddag d.d. 24/9/2024.

2.4 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen per 31/3/2023 zoals hierboven besproken goed.

3 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

- Procedure VME (112/114/116!) / Architect Marc van Bortel en aannemer Meekelenkamp.

Cfr. voorverslag gerechtsdeskundige

b. Betreffende de vastgestelde aansprakelijkheden:

b.1

De architect werd aansprakelijk gehouden als volgt:

*“Ik acht de **architect** technisch verantwoordelijk voor deze schade gezien:*

- *hij in de ontwerpfase onvoldoende vooronderzoek heeft gedaan:*
 - *naar de vloeropbouw van de verhuisweg en de tuinstrook om te kunnen beslissen dat het nieuwe concept zwaarder was voor de aanwezige dakplaat;*
 - *gegeven de duidelijk zichtbare doorbuiging van de dakplaat van de doorrit.*
- Excessieve doorbuigingen moeten een belletje laten rinkelen en aanzetten tot vragen bij de deugdelijkheid van de draagstructuur.*
- *in de uitvoeringsfase:*
 - *de scheurvorming in de dakplaat niet met de nodige deskundigheid werd beoordeeld.*
- Indien de architect zich in deze onbevoegd had gevoeld had hij het advies van een ingenieur moeten inroepen en preventief schoorwerken moeten opdragen. Laatste had hoe dan ook de conclusie moeten zijn nadat men kennis had van de dikte van de dakplaat.*

- de aannemer niet heeft verplicht om schoren te plaatsen op het ogenblik dat het grondverzet was aangevat.”

b.2

De aannemer werd aansprakelijk gehouden als volgt:

“Ik acht **Meekelenkamp Kunststof Techniek bv** mede technisch verantwoordelijk voor deze schade gezien zij:

- het grondverzet hebben aangevat zonder de dakplaat van de doorrit te schoren terwijl dit toch wel van in den beginne in het werkverslag was aangegeven dat dit noodzakelijk was, temeer hijzelf zijn bezorgdheid daaromtrent heeft geuit;
- vanuit hun ervaring niet de juiste conclusie hebben getrokken uit:
- de vastgestelde scheurvorming in de vloerplaat;
- de resultaten van de kernboring.

Meekelenkamp Kunststof Techniek bv was dus mede in de mogelijkheid om de instorting te voorkomen.”

Waarbij de totale herstellkost werd geraamd op een bedrag van 558.617,75 EUR / met een herstelduur van 4 maanden (excl. Vergunningsfase en aanpassingswerken aan het huidige concept i.f.v. de vergunning). Dit bedrag is inclusief de door de Deskundige weerhouden bedragen voor de brandveiligheid.

LET WEL: dit op basis van het voorverslag en hierbij dient in rekening genomen worden, vermindering van de kost van de vloerplaat die per definitie had vervangen moeten worden (een bedrag van 257.860,04 EUR); minstens verstevigd had dienen te worden (een bedrag van 168.695,82 EUR); om deze werken te kunnen uitvoeren.

Aanvullend begroot:

Garages: 2,5 maanden: 19.127,50 EUR

Terrassen: 265,671 EUR / maand (definitieve periode nog te bepalen door de GDK)

b.3.2

Privatieve schade – schade gemeld door mede-eigenaars (volgens deskundigenverslag)

Schade gemeld door mede-eigenaars:

6.8.5.2. 19 Ferket	1.270,00 € N
6.8.5.3. 20 Eyckmans	764,00 € J
6.8.5.4. 23 Globbers	94,05 € N
6.8.5.5. 31 Lebac	250,00 € N
6.8.5.6. 27 De Ceulaerde Ellen	1.815,73 € N
6.8.5.7. 17&18 Van Eyck Jan	<u>937,75 € N</u>

Totaal: **5.131,53 €**

c.

De heer Deskundige heeft momenteel een bijkomend plaatsbezoek ingepland op 20/10/2023 (doch wij wachten op een nieuwe datum van het plaatsbezoek wegens onbeschikbaarheid van enkele partijen).

d.

Momenteel zitten we nog in de fase van het deskundigenonderzoek, doch het einde is in zicht (er dient door de heer Deskundige nog geantwoord te worden op de opmerkingen der partijen om dan een eindverslag neer te leggen). Normaal zou dit afgerond moeten kunnen worden voor het jaareinde.

Nadien dient de vme dan echter verder te gaan met de procedure ten gronde. De kans lijkt voor de raadsman van de vme, Meester Bivacco zeer klein dat de architect en de aannemer de gehoudenheid en de schadebedragen zullen aanvaarden, zodat het aan de Rechtbank zal zijn om een oordeel te vellen. Hierbij dient er aanvullend rekening gehouden te worden met een doorlooptijd (geschreven argumenten door alle betrokken partijen en een pleitdatum).

Zodra de AV beslist heeft tot de dagvaarding ten gronde, kan dit alvast opgestart worden en kunnen we onmiddellijk na het bekomen van het eindverslag deskundige, de procedure activeren. Ondertussen kunnen we de werken al wel uitvoeren (de werf werd vrijgegeven).

Architect LUMO is bezig met de afronding van het studiedossier ifv de vergunningsaanvraag.

d.1

De dagvaarding zal opnieuw uitgebracht worden tegen de aannemer en architect, voor de kosten zoals begroot door de heer Deskundige (voor zover wij akkoord zijn – nog te bespreken met de technische experten) en vermeerderd met de interesten, de kosten van de technische experte, de meerkost van de syndicus en de procedurekosten (kortgeding en ten gronde). Dit alles met een voorbehoud voor de uiteindelijke werkelijke kost.

e.

De Deskundige heeft momenteel een kost van 15.095,22 EUR (incl. BTW). Deze kosten worden in het eindvonnis ten laste gelegd van de aansprakelijke partijen (waarbij dan de door ons betaalde voorschotten dienen terugbetaald te worden).

4 Kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

5 Kwijting Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom

6 Kwijting commissaris

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

7 Verkiezing Raad van Mede-eigendom – individueel

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat.

Dhr. Eyckmans

De algemene vergadering beslist om dhr. Eyckmans aan te stellen als lid van de raad van mede-eigendom

Dhr. Stijlen

De algemene vergadering beslist om dhr. Stijlen aan te stellen als lid van de raad van mede-eigendom

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met

toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

8 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

- Nathan Van Laere

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaast op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

9 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem Beveko voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

10 Toelichting dossier stookolietanks - saneringsdossier

Er werd een dossier bij Promaz (A-771) ingediend ivf de verplichte sanering. Het ingediende dossier werd ontvankelijk en volledig verklaard.

De timing van de uitvoering, zover alles loopt volgens plan, zal promaz bepalen. Eerst wil wel men wel een volledig beeld hebben van het aantal en soort aanvragen. De aanmeldperiode loopt tot 28/2/2025.

Er is onderlinge communicatie tussen OVAM en PROMAZ en dus wordt OVAM op de hoogte gesteld van de ontvankelijke aanvragen bij het fonds. Vooral het type PSO (jullie geval) wordt gecommuniceerd waarbij Promaz een coördinerende rol zal spelen in deze dossiers. Promaz zal op basis van de prioriteitsindex van jullie dossier bepaald door PROMAZ en in onderling overleg met OVAM een nieuwe timing opstellen.

10.1 Stemming voor goedkeuring levering en plaatsing nieuwe mazouttank - Financiering

Tank 1 is buiten dienst en hiervoor werd een reinigingsattest bekomen via Golantec.

Tank 3 is ook buiten dienst gevallen, gelet een alarm van de lekdetectie, waardoor heden enkel en alleen tank 2 functioneert. In functie van de bedrijfszekerheid van de verwarmingsinstallatie dienen er minstens 2 stookolietanks te werken en diende bewarend opgetreden worden. Dit gelet er +- 150 appartementen zonder verwarming en warm water vallen als er iets misloopt met stookolietank nr. 2.

In functie hiervan werden meerdere offertes opgevraagd. Er werd een beste offerte bekomen via de firma tank-service Menen, voor de levering en plaatsing van een bovengrondse mazouttank, van

15.400 liter, geplaatst, rechts van de inrit naar de garagegaanderij op minstens 3 meter van de perceelsgrenzen. Dit mede in samenspraak met Lumo architecten.

Prijs: € 23.352,00 excl. BTW → Te delen door de 3 paviljoenen in gelijke delen.

Prijs is exclusief graafwerk en snoeiwerk.

Offerte van Tank-Service werd goedgekeurd en inmiddels reeds uitgevoerd voor de spoedige levering en plaatsing van een nieuwe bovengrondse tank van 15.400 liter.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de levering en plaatsing van een bovengrondse tank cfr. offerte van de firma Tank-Service.

11 Stemming goedkeuring offerte SPM voor huur warmtemeters radiatoren - overeenkomst 10 jaar

Offerte vanwege SPM werd bekomen voor de plaatsing van de nieuwe warmtemeters. Dit is dringend, gelet de huidige warmtemeters ouder zijn dan 10 jaar en bijna niet meer verkrijgbaar.

Prijs SPM: € 6,79 / meter in huur incl. plaatsing excl. 21% BTW.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de offerte van SPM voor de levering en plaatsing van nieuwe warmtemeters via een huurovereenkomst van 10 jaar.

De algemene vergadering is unaniem akkoord voor de duurtijd van de overeenkomst (10 jaar), dewelke langer duurt dan het mandaat van het syndicus.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze warmtemeters asap te plaatsen, in het lopende boekjaar.

12 Stemming goedkeuring aanleg glasvezel in het gebouw (gratis) via proximus + mandaat aan de rvm voor het bepalen van het meest gunstige trace in overleg met proximus

Proximus heeft een voorstel geformuleerd, voor de gratis aanleg van glasvezel in het gebouw.

De algemene vergadering is akkoord met de aanleg van glasvezel + mandaat aan de rvm voor het bepalen van het meest gunstige trace in overleg met proximus.

Telling 4385 van 5035 **Resultaat** 87,1 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Lambrechts (205 aandelen); Ooms Daniëlle (175 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen);

Onthouding van: Heirman Lutgarde (155 aandelen);

13 Stemming wettelijk verplichte modernisatiewerken lift volgens KB - Offerte ORA liften (deadline 31-12-2025) - Financiering

De syndicus heeft offerte opgevraagd volgens risicoanalyse, voor de verplicht uit te voeren modernisatiewerken, deadline 31/12/2025.

Prijzen excl. BTW

Deze werken omvatten:

- Leveren en plaatsen van een schachtverlichting. De schachtverlichting kan vanuit de machinekamer en alle plaatsen van de schacht bediend worden.*
- Leveren en plaatsen van een plexi bescherming over de niet-afgeschermdde TL-buizen.*
- Leveren en plaatsen van een veilige toegang tot de liftput conform de recent gewijzigde wetgeving anno 2020 (metalen ladder uitstrekkend tot 1,10 m boven de laagste stopplaats - in gebruiksstand heeft de ladder een vrije afstand van minimum 200 mm tussen de achterkant van elke sport en de schachtwand - afstand tussen de rand van de schachttoegang en de opgeborgen*

schachtputladder dient kleiner te zijn dan 800 mm en de afstand tussen de rand van de schachttoegangen en het midden van de laddersporten van de schachtputladder in de werkingsstand moet maximum 600 mm bedragen).

- Leveren en plaatsen van een tornbesturing in de machinekamer.
- Aanduiden van de ontgrendelzone op de hijskabels en de liftmachine. Aanbrengen van de richtingsaanduiding op tornwiel en snelheidsbegrenzer.
- Leveren en plaatsen van een extra veiligheidsschakelaar die bereikbaar is vanaf de toegang in de schachtput conform de recent gewijzigde wetgeving anno 2020 (montage min. op 0,40 m boven de laagste stopplaats op max. 0,75 m van het deurkozijn - indien de liftput dieper is dan 1m60 worden 2 schakelaars gemonteerd 1 op 1m boven de bordesdrempel en ook een schakelaar 1m20 boven de putvloer en bereikbaar vanuit de schuilplaats).
- Leveren en plaatsen van een stootplint aan de borstwering aan de rand van het machineplaat-form.
- Leveren en plaatsen van een opstaande rand rond de openingen in de vloer van de machinekamer.
- Leveren en plaatsen van een uitspringbeveiliging voor de hefkabels over de tractieschijf.
- Leveren en plaatsen van een extra stopschakelaar die bereikbaar is vanaf de gevaarlijke zones in de machinekamer.

Prijs € 4.535,55

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de offerte van ORA liften, voor de modernisatiewerken aan de lift uit te voeren.

14 Elektrisch laden ondergronds - regelgeving - brandveiligheid - Studie vermogen

De algemene vergadering beslist om in functie van brandveiligheid, niet akkoord te gaan, met het opladen van elektrische wagens in de garageboxen. Wel kan er in de toekomst gekeken worden naar oplossingen voor bovengronds laden. In voorkomend geval zou men moeten aanvatten met een vermogensstudie uit te voeren en te bekijken welk type van (gemeenschappelijke) oplaad infrastructuur hier kan geplaatst worden.

Anderzijds wordt gevraagd om al eens offerte te vragen, voor gemeenschappelijke bovengrondse laadpalen.

Telling 4195 van 5190 **Resultaat** 80,8 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Stijlen - Boonen (185 aandelen); De Coen Annie (160 aandelen); Vanderlinden Paula (205 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen); Bleys - Knockaert (175 aandelen);

15 Stemming plaatsing fietsenstalling C 8-10 op de bovengrondse parking binnen budget - Mandaat RVM - Financiering

De algemene vergadering beslist en is niet akkoord om parkingplaatsen op te geven op de gemeenschappelijke parking, voor de plaatsing van fietsen.

De algemene vergadering beslist en is wel akkoord om de mogelijkheid te bekijken voor een fietsenstalling met dak, in het park.

Telling 1690 van 5190 **Resultaat** 32,6 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Verworpen

Niet akkoord: Stijlen - Boonen (185 aandelen); De Coen Annie (160 aandelen); Kraan Vera (190 aandelen); Debakker Migel (175 aandelen); Van Laere Nathan (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Leyssens Lea (250 aandelen); Declercq - Luyckx (250 aandelen); Ooms Daniëlle (175 aandelen); Vanderlinden Paula (205 aandelen); Demeyer Marleen (220 aandelen); Peeters - Van Bommel (205 aandelen); Verstraeten Anne-Marie (30 aandelen); Alen (205 aandelen); Dieudonné Fabienne (175 aandelen); Windley Jeremy (125 aandelen); Alves De Oliveira Eurico (175 aandelen); Schepens Toby (205 aandelen); Bleys - Knockaert (175 aandelen);

16 CR 1-10 Tuin

16.1 Budget tuin-park

	Jaarbudget	Gewone kost	Reserve
Mercator 1 - De Gerlache	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 2 - de Smet de Naeyer	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 3 - Admiraal van Wacken	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 4 - Jacques Colaert	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 5 - Gérard de Cremer	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 6 - Louis Boissot	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 7 - Willem De Brouwer	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 8 - de la Marcke	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 9 - Admiraal Jacobsen	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00
Mercator 10 - Luitenant Lecointe	€ 7.985,62	€ 5.040,46	€ 500,00

Provisies boekjaar 23-24

Trim/opvrag.	Extra provisie RK verlichting	Extra provisie WK
€ 1.385,11	€ 1.445,16	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.445,16	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00
€ 1.385,11	€ 1.439,90	€ 1.000,00

Het budget voor boekjaar 2023-2024 wordt bepaald op € 50.404,57 voor de gewone kosten.

Huidig boekjaar werd reeds € 1.000,00 / paviljoen opgevraagd als extra werkkapitaal.

De syndicus stelt voor om in functie van het budget, vanaf 1/1/2024 een bedrag van € 1.385,11 per trimester per vme op te vragen.

De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

Telling 4530 van 5190 **Resultaat** 87,3 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Declercq - Luyckx (250 aandelen); Peeters - Van Bommel (205 aandelen); Schepens Toby (205 aandelen);

16.2 Stemming goedkeuring offerte AC electro voor vernieuwing verlichtingspalen park, verspreid over 2 boekjaren

Offerte AC electro

Offerte voor 14 nieuwe lantaarnpalen.

Prijs: € 28.903,00 incl 21% BTW

De algemene vergadering is akkoord met de offerte van AC electro, doch mits voorwaarde de vernieuwing te spreiden over 2 boekjaren ifv budget.

In functie hiervan zal een extra provisie, per boekjaar worden opgevraagd van € 1.439,90 euro per paviljoen. De algemene vergadering is hier unaniem mee akkoord.

Telling 4530 van 5190 **Resultaat** 87,3 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Declercq - Luyckx (250 aandelen); Peeters - Van Bommel (205 aandelen); Schepens Toby (205 aandelen);

17 Bespreking en goedkeuring voor uitvoering opmaak asbestattest gemene delen (verplicht vanaf 01/01/2025) - Financiering

Voor de gemeenschappelijke delen geldt de verplichting voor opmaak van een asbestattest vanaf 1/05/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

Vanaf 2025 zal je zowel het attest voor het appartement zelf als het attest voor het gebouw aan een koper moeten overhandigen en breiden dus ook de vermeldingen in de onderhandse verkoopovereenkomst uit.

De verplichting van het asbestattest is niet van toepassing op panden met een bouwjaar vanaf 2001 en recenter. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt het jaar van opname in het kadaster als bouwjaar.

Belangrijk: de verplichtingen zijn niet beperkt tot residentieel vastgoed! Ze gelden ook voor winkels, horeca, kantoren, industriegebouwen, ...

De algemene vergadering is akkoord om een asbestattest te laten opmaken van Eric Vandevael (kostprijs 670 euro excl. BTW).

18 Bekrchtiging RIO - wettelijk gedeelte - 15 daagse periode

Sinds 01/01/2019 is de opmaak van een reglement van inwendige orde verplicht voor elke vme, hetwelk onderdeel mag uitmaken van een onderhandse akte.

Het reglement van inwendige orde bevat minstens:

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c).
- De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

De algemene vergadering bekrachtigd met unanimitieit het bestaande reglement van inwendige orde en besluit om de 15-daagse periode de bepalen / behouden op de laatste twee weken van de maand oktober.

18.1 Bespreking en beslissing inzake gas koken

De algemene vergadering beslist om de eigenaars te verplichten, bij vernieuwing van het kookvuur om te schakelen op gas.

De algemene vergadering beslist om GAS af te sluiten, van zodra de renovatiewerken van de verhuisweg aanvatten ivf veiligheid tijdens de werken, en besluit om het gas van op dit moment permanent af te sluiten.

De algemene vergadering beslist om 300,00 euro als forfait te betalen, aan de eigenaars die van gas omschakelen naar elektrisch koken, vanwege deze verplichting ivf veiligheid.

Alle gebruikers van kookvuren op gas worden eveneens gevraagd om de goede werking periodiek na te kijken, dit in functie van veiligheid.

Telling 4580 van 5190 **Resultaat** 88,2 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Heirman Lutgarde (155 aandelen); Declercq - Luyckx (250 aandelen); Peeters - Van Bommel (205 aandelen);

18.2 Verplichting om private afsluitkranen CV te voorzien bij verzoek tot private werken CV

De algemene vergadering is akkoord met deze bepaling alsook de opname hiervan in het RIO. De syndicus zal het reglement van orde bijwerken op basis hiervan.

Telling 4715 van 5190 **Resultaat** 90,8 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Lambrechts (205 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen);

18.3 Bespreking en stemming bepaling bedrag van mededinging en opname in RIO

De algemene vergadering dient met 2/3de meerderheid te besluiten over de grootorde van het bedrag vanaf hetwelk mededinging verplicht is. Dit impliceert het bekomen van meerdere kostenramingen o.b.v. een vooraf opgemaakt bestek)

De algemene vergadering besluit met unanimititeit om het bedrag van mededinging te bepalen op 10.000,00 euro

19 Toelichting studiedossier LUMO architecten - Heropbouw / renovatie verhuisweg - Advies brandweer - Vergunning - aanvraag offertes

Lumo architecten werd aangesteld voor het opmaken van een studiedossier (lastenboek en meetstaat / prijsaanvraag / vergunningsaanvraag) in functie van de renovatie van de verhuisweg.

Het voorlopig dossier van Lumo architecten werd voorbereid. Stabiliteitsingenieur Marijn Mertens komt tussen voor de studie van de stabiliteit ifv de heropbouw.

Het bekomen van een omgevingsvergunning voor uitvoering van de vernieuwing / renovatie is nodig, gelet we naar een nieuwe situatie gaan, waardoor een omgevingsvergunning genoodzaakt is.

De brandweer dewelke tussenkomst heeft inmiddels reeds advies verleend en verzoekt een brandweerweg in tegenstelling tot een verhuisweg. Hierdoor dient de dakplaat steviger voorzien worden dan voordien, alsook dient extra structuur in het stooklokaal geplaatst worden gelet op de belasting van een brandweerwagen t.o.v. verhuiswagen. Meerprijs in functie hiervan zou +- 13.500,00 euro bedragen excl. BTW.

Van zodra een beslissing kan genomen worden van aannemer alsook de vergunning bekomen werd, zal via een BAV gevraagd worden om te stemmen over de goedkeuring van een bepaalde offerte / aannemer / uitvoeringswijze.

20 Stemming goedkeuring opstart juridische procedure ten gronde tegen Van Bortel Architecten en aannemer Meekelenlamp via Ardent advocaten

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de opstart juridische procedure ten gronde tegen Van Bortel Architecten en aannemer Meekelenlamp via Ardent advocaten

21 Renovatie terrassen - stand van zaken - Planning

Volgens huidige planning is het de bedoeling om de terrasrenovatie aan te vatten, na de renovatie van de verhuisweg (zie voorgaande). In functie hiervan zal tijdig een actualisatie van het dossier worden opgevraagd, alsook zal samen met de 3 paviljoenen moeten worden overlegd hoe de werken zullen worden uitgevoerd, mede ifv de aanvraag van de omgevingsvergunning.

21.1 Onderhoud terrasbalustrades en terrasbevloering - privaat

De algemene vergadering bekrachtigd en is akkoord met het privaat statuut van de bevloering van het terras, alsmede de balustrades, rekening houdend met de statuten. De eigenaars worden verzocht, waar nodig, de (bewarende) onderhoudswerken uit te voeren aan de balustrades i.f.v. veiligheid.

Telling 4800 van 5190 **Resultaat** 92,5 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Stijlen - Boonen (185 aandelen); Vanderlinden Paula (205 aandelen);

22 Aanpassing onder en bovenverluchting stookplaats ifv norm voor het bekomen van een verbrandingsattest

Studiebureel Thermoco werd aangesteld om de stookplaats aan te passen cfr. de nieuwe normering, qua onder - en boven verluchting. Immers dient volgens de firma BIT een aanpassing te gebeuren van de verluchting cfr de norm, i.f.v. het bekomen van een jaarlijks attest.

23 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2023-2024 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

- De begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven: € 153.240,00

Buitengewone uitgaven: € 24.000,00

Totaal: € 211.840,00

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

Er is een vaste provisie werkkapitaal ten bedrage van: € 18.592,01

De provisie reservekapitaal bij afsluit boekjaar bedraagt € 420.609,78

- Totaal op te vragen provisie in het lopend boekjaar volgens berekening van de syndicus

Op te vragen provisie werkkapitaal boekjaar € 188.000,00

Op te vragen provisie reservekapitaal boekjaar € 40.000,00

De algemene vergadering keurt unaniem volgende trimestriële provisies goed:

	Werkkapitaal	Reservekapitaal	totaal
1Q (01/04/2023 - 30/06/2023) - opgevraagd	€ 47.000,00	€ 10.000,00	€ 57.000,00
2Q (01/07/2023 - 30/09/2023) - opgevraagd	€ 47.000,00	€ 10.000,00	€ 57.000,00
3Q (01/10/2023 - 31/12/2023) - opgevraagd	€ 47.000,00	€ 10.000,00	€ 57.000,00
4Q (01/01/2024 - 31/03/2024)	€ 47.000,00	€ 10.000,00	€ 57.000,00
Subtotaal boekjaar 2023-2024	€188.000,00	€40.000,00	€228.000,00
1Q (01/04/2024 - 30/06/2024)	€ 47.000,00	€ 10.000,00	€ 57.000,00
2Q (01/07/2024 - 30/09/2024)	€ 47.000,00	€ 10.000,00	€ 57.000,00
3Q (01/10/2024 - 31/12/2024)	€ 47.000,00	€ 10.000,00	€ 57.000,00

Telling 5015 van 5015 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: Debakker Migel (175 aandelen);

24 Allerlei

NIHL

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 20.30 U.

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

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

VME Fruithoflaan 112 (Res. De La Marcke)

Fruithoflaan 112
2600 Berchem (Antwerpen)
0.850.371.383
Bank: BE64 7350 5856 5352 BIC: KREDBEBB

Syndicus
Beveko BV
Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag Algemene Vergadering

Datum: woensdag 27-10-2021 Tijdstip: 19:00
Locatie: Bluepoint, Zaal SACAGAWEA, Filip Williotstraat 9 te 2600 Berchem

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19.00 uur zijn er 34 van de 67 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 6260/ 10.000,00 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de Algemene vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Stijlen als Voorzitter van de huidige algemene vergadering.

De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de huidige algemene Vergadering. De Vergadering Stel mevr. Van Boxel, dhr. Van Impe, Dhr. Debakker en mevr. Declair

Niet akkoord: De Rijcker (205 aandelen); Stijlen - Boonen (185 aandelen); Merckx - Mariën (175 aandelen); Demeyer Marleen (220 aandelen);

Onthouding van: Lambrechts (205 aandelen);



2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/03/2021

- Balans:

	Debet	Credit
Eigenaars		9 569,75
Reservekapitaal		338 118,98
Werkkapitaal		18 592,01
Leveranciers		9 281,92
Afronding		10,94
Spaarrekening Argenta	87 517,96	
Spaarrekening AXA	207 185,16	
Zichtrekening BVB	80 853,29	
Zichtrekening Argenta	17,19	
Totaal	375 573,60	375 573,60

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale kost van het boekjaar :	164.275,44 euro
Hekwerk lift met hangslot	3.579,62 euro
Herstelling inkomdeur / pomp	1.615,44 euro
Onkosten juridische dossiers (Orlando, Debakker, Frankowski)	7.427,96 euro
Aangroei in de Reserve	50.000,00 (Fr. 112)
Aangroei in de Reserve	500,00 euro (1/10)
- Gemaakte kosten – dossier verhuisweg	20.259,22 euro
- Gemaakte onkosten – na instorting	58.777,20 euro
- Opname uit reservefonds	-79.036,42 euro

Stand van de Reserve per 31/03/2021 **338.118,98 euro**

Wat betreft het hekwerk van de lift is het zo dat dit geplaatst werd als alternatief op de ventilatie waarvoor offerte bekomen werd van Ora liften.

Ora liften had dit vorig jaar voorgesteld omdat de lift tijdens warme dagen in de zomermaanden telkens in panne viel.

Offerte bedrag op dat moment bedroeg +/- 17.000 euro. In overleg met de Raad werd op dat moment besloten dat de liftmachine verluchten ook veilig kon door het plaatsen van een hekwerk waarbij de dakdeuren en de machinekamer deuren open konden gezet worden zonder gevaar te vormen voor de bewoners.

Dit had als gevolg een grote besparing, maar ook dat er intussen ruim 2 zomers geen hinder meer geweest is van in panne vallen van de lift door oververhitting.

Toelichting mbt. de achterstallen :

Indien een dossier overgemaakt wordt aan een Raadsman voor juridische invordering en de achterstallige mede-eigenaar alsnog overgaat tot integrale betaling alvorens een vonnis geveld wordt, zullen alle tussentijds gemaakte kosten (kosten advocaat, deurwaarderskosten,...) privaat aangerekend worden. Indien deze betaling niet gebeurd voor er een vonnis wordt geveld, maar een vonnis moet worden gevraagd bij



de rechtbank, vallen deze kosten ten laste van de gemeenschap van eigenaars incl. de bewuste achterstallige eigenaar.

Zo zijn er intussen 3 dossiers geweest, met bovenstaande kosten voor de gemeenschap tot gevolg.

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

Frankowski	8403969	720,00 euro (provisie Juli / Aug / September)
De Kok	7600079	814,67 euro (Jaarafrekening 2020 /2021)
Versweyveld	7600052	135,00 euro (provisie Juli / Aug / September)

2.1	Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 460	615	0

Telling 5460 van 6075 Resultaat 89,9 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen
Niet akkoord: Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 12,50 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,00€) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden.



- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.

- Indien een dossier overgemaakt wordt aan een Raadsman voor juridische invordering en de achterstallige mede-eigenaar alsnog overgaat tot integrale betaling alvorens een vonnis geveld wordt, zullen alle tussentijds gemaakte kosten (kosten advocaat, deurwaarderskosten,...) privaat aangerekend worden.

- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).

- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

2.3	Goedkeuring individuele afrekening + balans	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5 460	0	615			
Telling	5460 van 5460	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
Onthouding van:	Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);						

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

Nihil

2.4	Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5 460	0	615			
Telling	5460 van 5460	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
Onthouding van:	Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);						

3 Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom - Commissaris

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.



De Algemene Vergadering geeft eveneens kwijting aan Raad van mede-eigendom en commissaris der rekeningen tot op datum van de algemene vergadering.

3	Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom - Commissaris	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 460	615	0
Telling	5460 van 6075	Resultaat 89,9 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);			

4 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom :

Dhr. Debakker
Dhr. Van Impe
Mevr. Van Bortel

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

4.1 Dhr. De Rycker

Dit punt wordt staande de algemene vergadering vervangen door dhr. Debakker

4.1	Dhr. De Bakker	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 150	1 950	975
Telling	3150 van 5100	Resultaat 61,8 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Verstraeten Anne-Marie (30 aandelen); Alewaters (160 aandelen); Knapen Etienne (205 aandelen); De Rijcker (205 aandelen); Eyckmans Guido (215 aandelen); Stijlen - Boonen (185 aandelen); Lambrechts (205 aandelen); Merckx - Mariën (175 aandelen); Ooms Daniëlle (175 aandelen); Demeyer Marleen (220 aandelen); Ferket - Cools (175 aandelen);			
Onthouding van:	Im-Brahm - Dreessen (205 aandelen); Todts Karin (175 aandelen); Bleys - Knockaert (175 aandelen); Swinkels David (175 aandelen); Swinkels GCV (30 aandelen); Bouckaert - Grushevskva (215 aandelen);			

4.2 Dhr. Stijlen

Dit punt wordt staande de algemene vergadering vervangen door Dhr. Van Impe

4.2	Dhr. Stijlen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3 540	1 775	760
Telling	3540 van 5315	Resultaat 66,6 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Verstraeten Anne-Marie (30 aandelen); Alewaters (160 aandelen); Knapen Etienne (205 aandelen); De Rijcker (205 aandelen); Eyckmans Guido (215 aandelen); Stijlen - Boonen (185 aandelen); Lambrechts (205 aandelen); Merckx - Mariën (175 aandelen); Demeyer Marleen (220 aandelen); Ferket - Cools (175 aandelen);			
Onthouding van:	Im-Brahm - Dreessen (205 aandelen); Todts Karin (175 aandelen); Bleys - Knockaert (175 aandelen); Swinkels David (175 aandelen); Swinkels GCV (30 aandelen);			

4.3 Mevr. Van Boxel

4.3	Mevr. Van Boxel	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		3 135	2 140	800			
Telling	3135 van 5275	Resultaat	59,4 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
Niet akkoord:	Verstraeten Anne-Marie (30 aandelen); Alewaters (160 aandelen); Knapen Etienne (205 aandelen); De Rijcker (205 aandelen); Eyckmans Guido (215 aandelen); Stijlen - Boonen (185 aandelen); Lambrechts (205 aandelen); Kraan Vera (190 aandelen); Merckx - Mariën (175 aandelen); Ooms Daniëlle (175 aandelen); Demeyer Marleen (220 aandelen); Ferket - Cools (175 aandelen);						
Onthouding van:	Im-Brahm - Dreessen (205 aandelen); Todts Karin (175 aandelen); Swinkels David (175 aandelen); Swinkels GCV (30 aandelen); Bouckaert - Grushevska (215 aandelen);						

5 Verkiezing commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr. Van Impe Luc

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

5	Verkiezing commissaris der rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5 070	975	30			
Telling	5070 van 6045	Resultaat	83,9 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
Niet akkoord:	Knapen Etienne (205 aandelen); De Rijcker (205 aandelen); Stijlen - Boonen (185 aandelen); Lambrechts (205 aandelen); Merckx - Mariën (175 aandelen);						

6 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA unaniem voor nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden. De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen.

6	Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5 460	615	0			
Telling	5460 van 6075	Resultaat	89,9 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
Niet akkoord:	Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);						



7 Toelichting verplichte opmaak EPC gemeenschappelijke delen - Nieuwe regelgeving

Het EPC bij verkoop en verhuur van woningen en appartementen is al meer dan tien jaar verplicht.

Vanaf 2022 zal ook een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Deze verplichting staat los van verkoop en verhuur. Er wordt een periode van 2 jaar voorzien om dit EPC op te maken. Het EPC van de gemeenschappelijke delen kan al opgemaakt worden vanaf 2020!

Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

Meer dan een derde van de Vlaamse gezinnen woont in een appartementsgebouw. Veel van deze (na-oorlogse) appartementsgebouwen zijn echter niet aangepast aan de huidige normen wat betreft energiezuinigheid. De nood om deze gebouwen grondig te renoveren is dan ook zeer groot.

Doordat meerdere eigenaars samen moeten beslissen over de nodige renovatie, door de aard van de werken en de onduidelijkheid wat best eerst wordt aangepakt, kan een renovatie van een appartementsgebouw soms complex zijn.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen wil een instrument zijn om de eigenaars en de gebouwbeheerder wegwijs te maken in de energieprestatie van het gebouw en hen te informeren over de stappen die best gezet worden om de energiezuinige renovatie op te starten. We willen in Vlaanderen immers een energiezuinig gebouwenpark tegen 2050!

Het EPC gemeenschappelijke delen (hieronder links) bevat hiervoor de nodige informatie en adviezen over het gebouw en het EPC van het appartement (hieronder rechts) voor het appartement. De certificaten vullen elkaar aan.

De informatie uit het EPC van de gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als het EPC van een appartement in het gebouw wordt opgesteld.

Aangezien het als basis dient voor de EPC's van de appartementen in het gebouw, moet het steeds up-to-date zijn. Het EPC is 10 jaar geldig, maar moet geactualiseerd worden bij energetische renovaties.

De gemeenschappelijke delen van het gebouw bevatten sowieso het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de vensters, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes zoals deze van de inkomhal, de gang of een gedeelde (zit)ruimte. Naast de gebouwschil vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming en de productie van warm water uit het stooklokaal hieronder. Tenslotte worden ook de gegevens over de installaties voor zonne-energie opgenomen.

7.1 Goedkeuring opmaak EPC gemeenschappelijke delen

De algemene vergadering beslist principieel om een firma aan te stellen, voor opmaak van het EPC van de gemeenschappelijke delen. De syndicus zal de nodige documenten aanleveren.

De Firma Vastgoedexperts werd intussen beopdracht met de opmaak van de EPC Gem. Delen voor de 3 paviljoenen Fruithoflaan 112 – 114 – 116.



7.1	Goedkeuring opmaak EPC gemeenschappelijke delen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 275	395	405
Telling	5275 van 5670	Resultaat	93,0 %	Aandelen vereist
			50% + 1	Besluit
Niet akkoord:	Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen);			
Onthouding van:	Stijlen - Boonen (185 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);			

8 Bespreking en stemming omtrent stand van zaken renovatie verhuisweg

1. Bewarende maatregelen

Zoals u kon vaststellen werden er na de laatste stand van zaken geen bijkomende bewarende maatregelen meer getroffen met uitzondering van het waterdicht maken van de eerste vier garageboxen aan de rechtse zijde als het achterliggende garagecomplex ingereden wordt.

Deze waterdichting werd tijdens de afbraakwerkzaamheden zwaarder beschadigd waardoor – om ook daar bijkomende schade aan de inboedel en betonstructuur te vermijden, bedekt met Roofing.

2. Verzekeringsdossier

Het verzekeringsdossier werd zoals ook eerder meegegeven opgestart kort na de instorting.

Intussen is duidelijk geworden, alsook formeel bevestigd door makelaar Van Breda, dat vanwege de brandverzekeringen van de respectievelijke paviljoenen geen dekking verleend zal worden, waardoor de ingediende schadeclaims toegevoegd werden aan het lopende juridische procedure.

3. Juridisch dossier

Zoals u middels schrijven dd. 28/04/2021 mocht vernemen werd door de gerechtsdeskundige een rondgang werd gehouden alsook een voorverslag werd opgemaakt.

Na de tweede rondgang en bijhorende vaststellingen dd. 04/05/2021 werden geen bijkomende rondgangen gehouden, noch vaststellingen gemaakt.

Wel werd intussen vanwege de aangestelde gerechtsdeskundige een voorverslag ontvangen.

Hieruit blijkt volgende :

- 1) Naar aanleiding van de instorting van de vloerplaat werd door de gerechtsdeskundige gesteld dat :

De architecten waren wel in de mogelijkheid om de effectieve vloeropbouw te controleren voorafgaand aan de werken mits het uitvoeren van een lokaal destructief onderzoek. Dit onderzoek is niet uitgevoerd en werd ook niet in opdracht gegeven aan de uitvoerende aannemer als voorbereidend werk van de renovatiewerken.

- 2) Betreffende de bij aanvang van de werkzaamheden vastgestelde scheurvorming vanaf Fruithoflaan 114 t.e.m. 116 stelt de gerechtsdeskundige:



- Er werd niet het gepaste gevolg gegeven aan de vaststelling van scheurvorming in de dakplaat.
- De aannemer heeft de grondwerken aangevat zonder de dakplaat te onderschoren.
- De architect heeft de aannemer niet terecht gewezen m.b.t. het niet aanbrengen van schoren onder de dakplaat.

Volgende fundamentele vragen werden gesteld door de gerechtsdeskundige :

Had een instorting vermeden kunnen worden: JA

Ja omdat men de vloerplaat boven de doorrit had moeten schoren van bij aanvang der werken en al zeker nadat men de scheurvorming had waargenomen in de vloerplaat van de verhuisweg.

De gerechtsdeskundige spreekt dan ook in zijn voorverslag volgende aansprakelijkheden uit :

Ik acht de architect technisch verantwoordelijk voor deze schade gezien:

- hij in de ontwerpfase onvoldoende vooronderzoek heeft gedaan:
 - naar de vloeropbouw van de verhuisweg en de tuinstrook om te kunnen beslissen dat het nieuwe concept zwaarder was voor de aanwezige dakplaat;
 - gegeven de duidelijk zichtbare doorbuiging van de dakplaat van de doorrit. Excessieve doorbuigingen moeten een belletje laten rinkelen en aanzetten tot vragen bij de deugdelijkheid van de draagstructuur.
- in de uitvoeringsfase:
 - de scheurvorming in de dakplaat niet met de nodige deskundigheid werd beoordeeld. Indien de architect zich in deze onbevoegd had gevoeld had hij het advies van een ingenieur moeten invoeren en preventief schoorwerken moeten opdragen. Laatstehoeveel dan ook de conclusie moeten zijn nadat men kennis had van de dikte van de dakplaat.
 - de aannemer niet te verplichten om schoren te plaatsen op het ogenblik dat het grondverzet was aangezet.

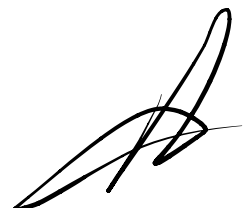
Ik acht Meekelenkamp Kunststof Techniek bv mede technisch verantwoordelijk voor deze schade gezien zij:

- het grondverzet hebben aangevat zonder de dakplaat van de doorrit te schoren terwijl dit toch wel van in den beginne in het werfverslag was aangegeven dat dit noodzakelijk was;

-
- vanuit hun ervaring niet de juiste conclusie hebben getrokken uit:
 - de vastgestelde scheurvorming in de vloerplaat;
 - de resultaten van de kernboring.

Meekelenkamp Kunststof Techniek bv was mede in de mogelijkheid om de instorting te voorkomen.

Wat betreft de finale uitspraken omtrent verdeling van de lasten over alle betrokken partijen m.n. VME / Architect / aannemer zal nog verdere discussie gevoerd worden, alsook - behoudens eventuele minnelijke regeling - gepleit dienen te worden voor de bevoegde rechtbanken.



4. Samenvatting

Door Ardent, de raadsman die door de 3 paviljoenen werd aangesteld, werd per 01/10/2021 opmerkingen geformuleerd t.o.v. van het verslag van de gerechtsdeskundige.

M.n. verwijzende naar het standpunt van de gemeenschap in deze :

- *Immers was er gedurende (+) 50 jaar geen enkel probleem / schadegeval voorgevallen;*
- *Hadden andere (goedkopere) maatregelen (bijv. voorzien van bijkomende ondersteuning) genomen kunnen worden, waardoor de integrale vervanging had kunnen vermeden worden. Tevens, indien cliënte correct was ingelicht geweest door de professionele partijen (architect en aannemer), had zij bepaalde voorziene werken aan de brandweg / tuin anders kunnen beoordelen (bijv. niet (geheel) laten uitvoeren, andere wijze van uitvoering, het voorzien van permanente schoringen, ...) en of bijkomende maatregelen kunnen nemen om de stabiliteit van de bodemplaat te verzekeren (zoals door U bevestigd wordt als zijnde een verplichting van de architect / uitvoerder die niet werd nageleefd;*

In de voorlopige berekeningen van de deskundige werd, naar het gevoel van de bijstande van de gemeenschap (ARdent, ingenieur Mertens) ook nog geen rekening gehouden met :

- 1) *Het stilliggen van huidige werkzaamheden en het mindergenot hier aan verbonden (m.i.v. de periode voor heropstart van de geplande werken);*
- 2) *De meerkosten verbonden aan het heropstarten van deze werken door een derde partij. Gelet op de weerhouden ernstige nalatigheden kan niet verwacht worden dat cliënte deze werken verder laat uitvoeren door de betrokken architect en aannemer. Ik geef wel mee dat hieromtrent nog geen beslissing werd genomen, nu zulks dient te gebeuren door de AV van cliënte. Daarenboven dient rekening gehouden te worden met huidige situatie op de aannemingsmarkt, welke een ernstige prijsstijging kent (en dit wegens het gebrek in toelevering / schaarste van materialen en werkkrachten). Indien de werken gewoon hadden kunnen uitgevoerd worden, zou de initiële prijs aangehouden kunnen zijn;*
- 3) *De beweerde kosten die door de architect en aannemer zijn gemaakt m.b.t. het schadegeval (bijv. 'herashekken', 'bijstand', ...) kunnen, gelet op de weerhouden aansprakelijkheden van deze partijen, niet in aanmerking worden genomen, alleszins niet ten laste van cliënte worden gelegd. Gelet op de lopende gevaarlijke situatie dient de verdere kost van werfbeveiliging in rekening gebracht te worden;*
- 4) *De meerkost verbonden aan de uitzonderlijk prestaties van de syndicus van cliënte, welke op heden (nog) niet definitief begroot kunnen worden. Eenzelfde opmerking wat betreft de technische bijstand van cliënte n.a.v. het schadegeval. Een voorbehoud voor deze kosten wordt geformuleerd*
- 5) *Het stuk 18 bevat slechts een voorlopig en provisioneel overzicht van de kosten van bewarende maatregelen die werden genomen, doch is niet definitief en volledig (onder bijlage 20 wordt een actueel overzicht van kosten van*



bewarende maatregelen, tezamen met de schades geleden door de mede-eigenaars, gevoegd);

6) *Werden alle vernielde nutsleidingen / aansluitingen in rekening genomen (?);*

Voorlopig werden dan ook de prestaties van MKT (aannemer) en Van Bortel (Architect) betwist voorzover deze betrekking hadden op alle geleverde diensten en prestaties vanaf 13/10/2021 (datum van instorting van de verhuisweg en tuinzone).

In tussentijd werden er 4 architectenbureau's aangeschreven om een prijsraming te bekomen ifv met volgende opdracht :

Vanwege Studiebureau Artuur werd voorlopig volgende raming ontvangen : 26.381,00 euro (excl. BTW) met als inhoud :

- Onderzoek vooraf voorzien, en opmaak van het aanbestedingsdossier voor de herstelling van de dakplaat en garageboxen. Hiervoor werd een degressief percentage voor ifv de uiteindelijke bouwkost.
- Voor het gedeelte van de afwerking - Dit kan forfaitair.
- Indien er veel wijzigingen zijn - misschien ifv de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning, of de wensen van de eigenaars - zullen die gedeeltes ook mee als bouwkost beschouwd worden
- Voor de werf werden een ruim aantal (25) werfbezoeken ingerekend.

Dit zal uiteraard deel dienen uit te maken van de verdere vordering die ingesteld wordt t.o.v. aannemer en architect, alsook gehanteerd dienen te worden als basis voor de verdere heropbouw.

Dit punt werd toegevoegd aan de agenda's van de respectievelijke paviljoenen.

Intussen kunnen wij teven ook bevestigen dat de opmerkingen van de tegenpartijen (Architect MVCB, Aannemer MKT) ontvangen werden. Hierop zal opnieuw gereageerd worden door bij monde van Ardent, Ingenieur Mertens en de 3 Raden van paviljoenen 112, 114 en 116.

Aansluitend zal, na ontvangst van het eindverslag van de gerechtsdeskundige en op een poging gedaan worden om partijen bij elkaar te brengen en eventueel een voorstel te bekomen waarbij alle partijen tevreden kunnen zijn.

Mocht een dergelijk voorstel op tafel gelegd worden of enigszins weerhouden worden, zal dit deel uitmaken van een Bijzondere algemene vergadering die zal georganiseerd worden voor de 3 paviljoenen samen.

Wij hielden eraan u hiervan alvast in te lichten en komen bij u terug zodra meer zicht is op een eventuele organisatie van voornoemde BAV of indien, in voorkomend geval, geen weerhoudens-waardig voorstel bekomen wordt, met een stand van zaken omtrent prijsvragingen voor de heropbouw, waarna ook een BAV zal georganiseerd dienen te worden voor de 3 paviljoenen tesamen.

8	Bespreking en stemming omtrent stand van zaken renovatie verhuisweg	Akkoord 5 460	Niet akkrd 615	Onthouding 0
----------	---	-------------------------	--------------------------	------------------------

Telling 5460 van 6075 **Resultaat** 89,9 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);



8.1 Mandaat aan RVME en Syndicus om juridische handelingen te kunnen stellen + Financiering (50% +1)

De algemene vergadering besluit in deze context akkoord te geven, alsook de financiering te laten geschieden via de gewone werkingsmiddelen. Mochten hierbij alsnog tekorten vastgesteld worden, zal hiervoor voorzien worden in tussenkomst vanuit de Reserve.

8.1	Mandaat aan RVME en Syndicus om juridische handelingen te kunnen stellen + Financiering (50% +1)	Akkoord 4 520	Niet akkrd 1 380	Onthouding 175			
Telling	4520 van 5900	Resultaat	76,6 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
Niet akkoord:	Verstraeten Anne-Marie (30 aandelen); Alewaters (160 aandelen); Eyckmans Guido (215 aandelen); Stijlen - Boonen (185 aandelen); Ferket - Cools (175 aandelen); Debakker Migel (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);						
Onthouding van:	Dieudonné Fabienne (175 aandelen);						

9 Bespreking stand van zaken Renovatiewerken verhuisweg / Lopend juridisch dossier

Zie punt 8.

9.1 Bespreking en stemming omtrent de toegepast werkwijze en verderzetting in dit dossier

De syndicus licht toe dat na instorting van de verhuisweg op 13/10 alle betrokken verzekeringsmaatschappijen werden.

Na overleg met de 3 paviljoenen werd besloten de firma Mertens aan te stellen voor opvolging van de technische kant van de procedure en de firma Ardent aan te stellen als raadsman.

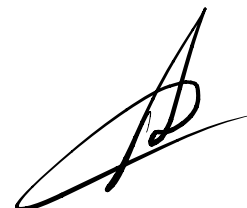
Beide handelingen werden gesteld ter vrijwaring van de rechten van de VME's, alsook om ervoor te zorgen dat de juiste juridische en technische stappen genomen worden om de schade en gevolgen voor de eigenaars tot een minimum te beperken.

Ingenieur Mertens werd in tussentijd ook beopdracht met volgende studie kostprijs 2.980,00 euro voor de 3 paviljoenen:

Deze studie omvat:

- * CONTROLE & AANPASSINGEN FUNDERINGEN
- * VERSTEVIGING BESTAANDE BETONKOLOMMEN
- * VERSTEVIGING/CONTROLE BETONDAKPLATEN GARAGES TUINZIJDE
- * VERSTEVIGING/CONTROLE BETONDAKPLATEN GARAGES & DOORRIT GARAGES ACHTERKANT
- * BEREKENING NIEUWE DAKPLAAT T.P.V. VERHUISWEG (nieuw + bestaand)
- * NIEUWE BALKEN & KOLOMMEN DOORRIT/VERHUISWEG
- * NIEUWE DAKPLAAT DOORRIT & GARAGES
- * EVENTUEEL DESTRUCTIEF ONDERZOEK NIET INBEGREPEN, WEL DE EVENTUELE BEGELEIDING

- * SONDERING 3x35 kN
- * UITVOERINGSSCHETSEN
- * BUIGSTATEN
- * MEETSTATEN



* BEZOEKEN/VERGADERINGEN TER PLAATSE (3x)

9.1	Bespreking en stemming omtrent de toegepast werkwijze en verderzetting in dit dossier	Akkoord 5 825	Niet akkrd 0	Onthouding 250
------------	---	-------------------------	------------------------	--------------------------

Telling 5825 van 5825 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: Declercq - Luyckx (250 aandelen);

9.2 Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van mede-eigendom en syndicus om in overleg met de overige paviljoenen en raadsman / ingenieur over te gaan tot aanstelling van een architect ter voorbereiding van de werkzaamheden voor heropbouw.

In tussentijd werden er 4 architectenbureau's aangeschreven om een prijsraming te bekomen ifv met volgende opdracht :

Vanwege Studiebureau Artuur werd voorlopig volgende raming ontvangen : 26.381,00 euro (excl. BTW) met als inhoud:

- Onderzoek vooraf voorzien, en opmaak van het aanbestedingsdossier voor de herstelling van de dakplaat en garageboxen. Hiervoor werd een degressief percentage voor ifv. de uiteindelijke bouwkost (geschat door gerechtsdeskundige : 226.778,00 euro).

geschatte bouwkost (cf verslag):		226.788 €
percentage	bouwkost/schijf	percentage/schijf
8,0%	tot 30.000 €	2.400,00 €
7,2%	+tot 50.000 €	3.600,00 €
6,0%	+tot 100.000 €	6.000,00 €
4,8%	+tot 150.000 €	2.246,00 €
4,0%	+tot 200.000 €	- €
3,2%	+tot 500.000 €	- €
2,4%	> rest	- €

- Voor het gedeelte van de afwerking - Dit kan forfaitair.
- Indien er veel wijzigingen zijn - misschien ifv de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning, of de wensen van de eigenaars - zullen die gedeeltes ook mee als bouwkost beschouwd worden.
- Voor de werf werden een ruim aantal (25) werfbezoeken ingerekend.

9.2	Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van mede-eigendom en syndicus om in overleg met de overige paviljoenen en raadsman / ingenieur over te gaan tot aanstelling van een architect ter voorbereiding van de werkzaamheden voor heropbouw.	Akkoord 4 475	Niet akkrd 790	Onthouding 810
------------	---	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Telling 4475 van 5265 **Resultaat** 85,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Quaghebeur Bart (175 aandelen); Debakker Migel (175 aandelen); Declercq Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);

Onthouding van: Stijlen - Boonen (185 aandelen); De Boe Christine (185 aandelen); Kraan Vera (190 aandelen); Declercq - Luyckx (250 aandelen);

9.3 Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van mede-eigendom en syndicus om voornoemde architect in overleg met de overige paviljoenen opdracht te geven tot opmaak lastenboek en meetstaten.

9.3	Bespreking en stemming mandaat aan de Raad van mede-eigendom en syndicus om voornoemde architect in overleg met de overige paviljoenen opdracht te geven tot opmaak lastenboek en meetstaten.	Akkoord 4 550	Niet akkrd 1 525	Onthouding 0
------------	---	-------------------------	----------------------------	------------------------

Telling 4550 van 6075 **Resultaat** 74,9 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: De Boe Christine (185 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen); Ooms Daniëlle (175 aandelen); Swinkels David (175 aandelen); Debakker Migel (175 aandelen); Swinkels GCV (30 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen); Parianos (75 aandelen);

9.4 Bespreking en stemming omtrent financiering

9.4	Bespreking en stemming omtrent financiering	Akkoord 4 930	Niet akkrd 530	Onthouding 615
------------	---	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Telling 4930 van 5460 **Resultaat** 90,3 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: De Boe Christine (185 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen); Parianos (75 aandelen);

Onthouding van: Ooms Daniëlle (175 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);

10 Bespreking en stemming plaatsing brandblusapparaten in de garagegaanderijen

- Blustoestel 6kg abc, Benor en Europees gekeurd, € 46 / stuk, excl. Btw
- Ophangen brandblustoestel, €8 / stuk, excl. Btw
Bij de jaarlijkse controle worden er geen verplaatsingskosten aangerekend.
- Leveringskost, €21 , excl. Btw

10	Bespreking en stemming plaatsing brandblusapparaten in de garagegaanderijen	Akkoord 1 450	Niet akkrd 4 230	Onthouding 395
-----------	---	-------------------------	----------------------------	--------------------------


Telling 1450 van 5680 **Resultaat** 25,5 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Verworpen

Niet akkoord: Dieudonné Fabienne (175 aandelen); Verstraeten Anne-Marie (30 aandelen); Alewaters (160 aandelen); Im-Brahm - Dreessen (205 aandelen); Eyckmans Guido (215 aandelen); Alen (205 aandelen); Windley Jeremy (125 aandelen); Leyssens Lea (250 aandelen); De Coen Annie (160 aandelen); De Boe Christine (185 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen); Bleys - Knockaert (175 aandelen); Kraan Vera (190 aandelen); Wouters Annick (175 aandelen); Swinkels David (175 aandelen); Demeyer Marleen (220 aandelen); Ferket - Cools (175 aandelen); Debakker Migel (175 aandelen); Declercq - Luyckx (250 aandelen); Swinkels GCV (30 aandelen); Van Impe Luc (175 aandelen); Bouckaert - Grushevskya (215 aandelen); Declair Klara (220 aandelen); Parianos (75 aandelen);

Onthouding van: Ooms Daniëlle (175 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);

11 Bespreking en stemming omtrent inhoud opgemaakte asbestinventaris + modus operandi financiering en aanpak

Volgende vaststellingen werden gemaakt in het kader van de asbestinventaris die gemaakt werd in de gebouwen :



Onderstaande resultaten werden bekomen in de hoedanigheid van erkend laboratorium door FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg.

FBC-ID	Omschrijving	Locatie monstername	Monstername door	Opmerking bij analyse	Q Soort Asbest
R18-5529/001	Afdichting (mastiek) rond raam- en deurkozijnen droogzolder	Droogzolder (dak)	Klant: KIWA Oesterbaal		Geen asbest
R18-5529/002	Afdichting (mastiek) in raamkozijnen droogzolder	Droogzolder (dak)	Klant: KIWA Oesterbaal		Geen asbest
R18-5529/003	Pleisterwerk tegen de muren	Traphal +11	Klant: KIWA Oesterbaal		Geen asbest
R18-5529/004	Pakking tussen flens	cv-ruimte -1	Klant: KIWA Oesterbaal		Chrysotiel (Witte asbest)
R18-5529/005	Gipsisolatie rond verwarmingsbuizen (verzamelstaal)	Kelder	Klant: KIWA Oesterbaal		Amosiet (Bruine asbest)
R18-5529/006	Afdichting (mastiek) in aluminium raamkozijnen	Inkom	Klant: KIWA Oesterbaal		Chrysotiel (Witte asbest)
R18-5529/007	Afdichting (mastiek) rond aluminium raam- en deurkozijnen droogzolder	Inkom	Klant: KIWA Oesterbaal		Chrysotiel (Witte asbest)

Einde resultaten verkregen in de hoedanigheid van erkend laboratorium door FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg.

De algemene vergadering besluit :

11	Bespreking en stemming omtrent inhoud opgemaakte asbestinventaris + modus operandi financiering en aanpak	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 120	955	0

Telling 5120 van 6075 **Resultaat** 84,3 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: De Boe Christine (185 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen); Declercq - Luyckx (250 aandelen); Van Impe Luc (175 aandelen); Parianos (75 aandelen);

11.1 Mandaat aan Raad van mede-eigendom en syndicus om bij de eerstkomende subsidieronde beste offerte te weerhouden en deze te laten uitvoeren.

De algemene vergadering besluit :

11.1	Mandaat aan Raad van mede-eigendom en syndicus om bij de eerstkomende subsidieronde beste offerte te weerhouden en deze te laten uitvoeren.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4 900	955	220

Telling 4900 van 5855 **Resultaat** 83,7 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: De Boe Christine (185 aandelen); Rombouts - Van Boxel (270 aandelen); Declercq - Luyckx (250 aandelen); Van Impe Luc (175 aandelen); Parianos (75 aandelen);

Onthouding van: Morre Vincent (220 aandelen);

12 Bespreking en stemming omtrent opmaak evacuatieplan

Dit zal intern afgehandeld worden.

13 Bespreking en stemming mandaat RVME in het kader van aanpassingswerken door nutsvoorzieningsmaatschappijen

De algemene vergadering besluit

13	Bespreking en stemming mandaat RVME in het kader van aanpassingswerken door nutsvoorzieningsmaatschappijen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		6 075	0	0

Telling 6075 van 6075 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

14 Bespreking en stemming mandaat aan RVME en syndicus om te kunnen besluiten tot deelname aan haalbaarheidsstudie ifv. eventuele aansluiting op warmtenetten

Naar aanleiding van de publicatie in de pers werd bij de schepen van leefmilieu informatie ingewonnen mbt. de warmtenetten.

Bedankt voor je interesse voor de plannen van de stad met betrekking tot de uitrol van de warmtenetten. Je aanvoelen van een mogelijke opportuniteit voor de aansluiting van jullie appartementsgebouw is correct.

In onze ontwerp Roadmap 2030 voor de uitrol van ons stadsbreed warmtenetwerk, is Fruithoflaan één van de prioritair aan te sluiten zones. De investeringsbeslissing van het warmtedistributienet staat gepland voor eind 2024. Momenteel loopt een haalbaarheidsonderzoek en zijn we in gesprek met potentiële restwarmtebronnen in het industriegebied van de Melselepolder. Het net zal in deze planning operationeel zijn vanaf begin 2027.

Er zal wel de mogelijkheid zijn om vroeger aan te sluiten op een decentrale wijkcentrale. Vanaf de investeringsbeslissing valt, wordt gestart met de uitrol van (tijdelijke) warmteproductie.

Vanaf het ogenblik dat het warmtenet wordt goedgekeurd, zullen we jullie hiervan onverwijld op de hoogte brengen en zullen we samen met Fluvius een aanbod doen om jullie hierop aan te sluiten met respect voor het NMDA (niet meer dan anders) principe.

In de marge wordt ook gesteld dat De pilootzone Fruithoflaan heeft een hoge warmtevraag, is relatief ruim opgezet en kan eventueel als een eilandnetwerk gestart worden met warmte van AGFA NV site mortsel.

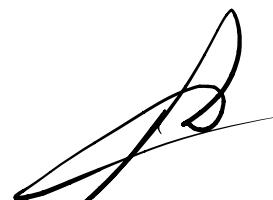
Toelichting :

Warmtenet: de warmte wordt met behulp van het warmtenet getransporteerd van de producent naar eindgebruikers. Het warmtenet bestaat uit de backbones (transportleidingen) en distributienetten in de wijk. De warmteoverdracht van de backbones naar distributienetten gebeurt met een warmte overdracht station (WOS niv2). Afhankelijk van de aangesloten afnemers in een bepaalde wijk (recente of gerenoveerde gebouwen vs oudere slecht geïsoleerde gebouwen) kan het juiste temperatuurregime per wijkdistributienet gekozen worden. Omwille van bv. hydraulische of regeltechnische redenen kan het ook nodig zijn om warmte overdracht stations tussen verschillende backbones te voorzien.

14	Bespreking en stemming mandaat aan RVME en syndicus om te kunnen besluiten tot deelname aan haalbaarheidsstudie ifv. eventuele aansluiting op warmtenetten	Akkoord 5 855	Niet akkrd 0	Onthouding 220
----	--	------------------	-----------------	-------------------

Telling 5855 van 5855 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Aangenomen

Onthouding van: Morre Vincent (220 aandelen);



15 Onderhoud Gem. delen

15.1 Bespreking en stemming aangaande verhuizingen / verbouwingen + opname in RIO

- Dergelijke werken steeds dienen te worden uitgevoerd door een erkende aannemer
- Uitbreken van muren kan enkel onder toezicht van een betoningenieur die dit voorafgaandelijk onderzocht heeft op stabiliteit en de nodige attesten kan bezorgen. U dient hierbij in acht te nemen dat wegens het zetten van het gebouw over de jaren heen, niet dragende muren toch een beperk dragende functie verkregen te hebben dus het plaatsen van steunbalken kan een noodzaak zijn; Het kan echter niet de bedoeling zijn om het appartement te verbouwen in een loft zonder enige muren !
- Plaatsbeschrijving te doen van de aanpalende appartementen en de gemeenschappelijke delen om achteraf geen problemen te krijgen omtrent al dan niet schade veroorzaakt door de werken;
- De liften mogen NIET gebruikt worden voor het transport van bouwmaterialen / bouwafval, er dient steeds een ladderlift gebruikt te worden. Dit dient voorafgaandelijk (min. 1 week op voorhand doorgegeven worden opdat dit geafficheerd kan worden in de aanpalende gebouwen.
- De toevoerleidingen dienen met uiterste voorzichtigheid behandeld worden daar deze zeer fragiel zijn. Bij een breuk dient het ganse gebouw zonder water gezet te worden;
- De zondag mag niet gewerkt worden;
- Graag hadden wij ook de gegevens ontvangen van een contactpersoon dewelke we kunnen contacteren ingeval van problemen;
- Elke avond dienen de gemeenschappelijke delen terug gereinigd te worden, indien dit niet zal gebeuren zal het extra werk van de poetsfirma / conciërges doorgerekend worden;
- Schade veroorzaakt door de aannemer aan de gemeenschappelijke delen zal hersteld worden op kosten van de desbetreffende eigenaar;
- Keukenafvoer en sanitaire afvoer mogen NOOIT samengevoegd worden.
- Ingeval Ramen vernieuwd worden dient het uitzicht ten allen tijde bewaard te blijven. De Ralkleur is houtstructuur mahonie str2097/013.

De algemene vergadering gaat akkoord met voornoemde punten en gaat unaniem akkoord met opname hiervan in het RIO.

15.1	Bespreking en stemming aangaande verhuizingen / verbouwingen + opname in RIO	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5 620	250	205
Telling	5620 van 5870	Resultaat 95,7 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Declercq - Luyckx (250 aandelen);			
Onthouding van:	Swinkels David (175 aandelen); Swinkels GCV (30 aandelen);			

15.2 Bespreking kandidatuurstellingen conciërges

Gezien onze huidige conciërges mevr. Ceulemans Claudine, 31/12/2021, in principe in pensioen gaat is het aangewezen dat mandaat wordt verleend aan de RVME en syndicus om reeds sollicitatie-ronde af te nemen, alsook voorzieningen te kunnen treffen in het kader van aanwerving van een nieuwe conciërges.



15.3 Herbevestiging formeel mandaat aan RVME en syndicus om een nieuwe conciërge te contracteren conform de voorwaarden en de contractinhoud van de huidige conciërge.

Er wordt toegelicht dat intussen de vacature opnieuw werd geherlanceerd op de site van VDAB, alsook werden enkele interimkantoren gecontacteerd om minstens 2 vacatures te weerhouden.

De algemene vergadering wordt verzocht mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom om verdere besprekingen te houden opdat ongeveer rond 01/12 de mede-eigendom geïnformeerd kan worden omtrent de nieuwe conciërge die zijn of haar taken zal opnemen per 01/01/2022.

15.3	Herbevestiging formeel mandaat aan RVME en syndicus om een nieuwe conciërge te contracteren conform de voorwaarden en de contractinhoud van de huidige	Akkoord 5 320	Niet akkrd 755	Onthouding 0
-------------	--	-------------------------	--------------------------	------------------------

Telling 5320 van 6075 **Resultaat** 87,6 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: De Boe Christine (185 aandelen); Debakker Migel (175 aandelen); Van Impe Luc (175 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);

15.4 Bespreking en stemming omtrent oprissen conciërgewoning - conformisatie elektrische installatie - schilderen conciërgewoning.

De algemene vergadering besluit :

15.4	Bespreking en stemming omtrent oprissen conciërgewoning - conformisatie elektrische installatie - schilderen conciërgewoning.	Akkoord 6 075	Niet akkrd 0	Onthouding 0
-------------	---	-------------------------	------------------------	------------------------

Telling 6075 van 6075 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

15.5 Bespreking en stemming omtrent vernieuwing inkomdeur + financiering.

De algemene vergadering besluit deze vernieuwing van de inkomdeur zo snel als mogelijk uit te laten voeren, gezien herstelling niet meer mogelijk is.

15.5	Bespreking en stemming omtrent vernieuwing inkomdeur + financiering.	Akkoord 5 825	Niet akkrd 250	Onthouding 0
-------------	--	-------------------------	--------------------------	------------------------

Telling 5825 van 6075 **Resultaat** 95,9 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Declercq - Luyckx (250 aandelen);



16 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2021/2022 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	113.775,44 euro
Buitengewone uitgaven:	50.500,00 euro
Totaal	164.275,44 euro

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

De algemene vergadering keurt unaniem volgende (trimestriële) provisies goed:

	PROVISIE	RESERVE		TOTAAL
1Q2020-2021 (01/04/2020-30/06/2020)	32 500,00	10 000,00	opgevraagd	42 500,00
2Q2020-2021 (01/07/2020-30/09/2020)	32 500,00	10 000,00	opgevraagd	42 500,00
3Q2020-2021 (01/10/2020-31/12/2020)	32 500,00	12 500,00		45 000,00
4Q2020-2021 (01/01/2021-31/03/2021)	32 500,00	12 500,00		45 000,00
	130 000,00	45 000,00		175 000,00
1Q2021-2022 (01/04/2022-30/06/2022)	32 500,00	12 500,00		45 000,00
2Q2021-2022 (01/07/2022-30/09/2022)	32 500,00	12 500,00		45 000,00

16	Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal	Akkoord 5 270	Niet akkrd 805	Onthouding 0
-----------	--	-------------------------	--------------------------	------------------------

Telling 5270 van 6075 **Resultaat** 86,7 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: Kraan Vera (190 aandelen); Debakker Migel (175 aandelen); Decleir Klara (220 aandelen); Morre Vincent (220 aandelen);

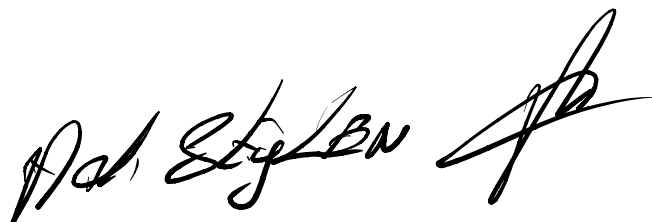
17 Allerlei

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 22.00 U.

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

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.



VME Fruithoflaan 112 (Res. De La Marcke)

Fruithoflaan 112
2600 Berchem (Antwerpen)
0.850.371.383
Bank: BE64 7350 5856 5352 BIC: KREDBEBB

Syndicus
Beveko BV
Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag Algemene Vergadering

Datum: maandag 14-11-2022
Tijdstip: 19:00
Locatie: Bluepoint - Alm Filip Williotstraat 9 Berchem

0 ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19.00 uur zijn er 40 van de 66 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 7.545 / 10.000 sten.

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking.

De syndicus informeert de Algemene vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming.

Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Eyckmans als Voorzitter van de huidige algemene vergadering.

De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de huidige algemene Vergadering.

De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/03/2022.

- Balans:

	Debet	Credit
Eigenaars		4 901,67
Reservekapitaal		375 609,78
Werkkapitaal		18 592,01
Leveranciers		20 139,71
Afronding		10,20
Spaarrekening Argenta	87 517,96	
Zichtrekening KBC	35 880,64	
Spaarrekening AXA	99 982,00	
Spaarrekening KBC	195 861,20	
Zichtrekening Argenta	11,57	
Totaal	419 253,37	419 253,37

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale kost van het boekjaar :	178.866,08 euro
Aangroei Reserve	45.000,00 euro
Aangroei Reserve domein	500,00 euro
Bewarende maatregelen verhuisweg	7.509,20 euro
Tsskomst reserve bewarende maatregelen	7.509,20 euro
Erelonen advocaten (Ardent)	2.428,72 euro
Epc gem. delen	534,42 euro
In orde brengen conciërgewoning	5.883,53 euro

Niet recurrenente uitgaven :

L& P Deursluiser lift	374,11 euro
Vernieuwen snelheidsregeling	815,65 euro
Vernieuwen hulpcontacten	146,34 euro
Interventies elektrische pannes – kortsluitingen	1.107,64 euro

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

Er zijn nog enkele eigenaars die de provisie van het 3^e kwartaal (VVD 30/09/2022) dienen te volbrengen.

De syndicus verzoekt deze situatie zo snel mogelijk in orde te brengen.

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijks/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 13,27 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,92 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (106,14 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

Lucka	Onderhoud brandblustoestellen
Konhef	wettelijke controle liften
Ora liften	wettelijk onderhoud liften
BIT / Van Vlimmeren	chauffage / loodgieterij
Van Breda	brandverzekering gebouw
Engie	Elektriciteit gem. delen
't Ruimerke	ruimen septische put
Waterlink	Watervoorziening
SD worx	Sociaal secretariaat
Aaron Jansegers	Conciierge

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

Inzake Ora liften :

Volgende foutmeldingen werden ontvangen:

- *Ander probleem met oorzaak bij klant.
Meterkast 4 polige zekering op hoogste verdiep blijft niet aan staan.
Is defect heeft geen veerkracht meer.*

➔ *Werd opgelost afgelopen zondag na tussenkomst van Ac-electro en Fluvius*

- *Fout 65. Fout op de regelaar.
Regelaar fout 81 thermique.
Motor was beetje aan de warme kant.
De lift kooi leeg laten bollen zodat de ventilatie goed in te laten blazen.*

Motor is goed gekoeld en is in werking.

➔ *De traliedeuren werden geopend en de ventilatie werking heeft terug voor koeling gezorgd. Het zal zaaks zijn in de gaten te houden dat indien er zich nog warme dagen (ook in de winter) op een rij voordoen, dat we er allen alert op zijn en de conciierge verzoeken de traliedeuren te openen.*

- *Hoofdcontactoren en compleet te vervangen met hulpcontactoren , rem ging niet open*

➔ *Deze melding werd voor het eerst ook ontvangen op 24/10, waarna offerte werd gevraagd die ontvangen werd op vrijdag en dezelfde dag ook goedgekeurd werd met het oog op herstelling.*

Na ontvangst van opnieuw deze melding gisteren werd gepoogd om in overleg met Ora te komen tot plaatsing van de contactoren op 01/11, maar dit bleek niet mogelijk, waardoor dit heden morgen uitgevoerd wordt.

U stelt dat het probleem al weken hetzelfde is en dat dit op zijn / haar beloop werd gelaten, desalniettemin dien ik u tegen de spreken. Noch door de Raad, noch door de syndicus werd dit op haar beloop gelaten.

Het is juist dat de lift al meermaals buiten dienst gevallen is de voorbije weken, maar blijkend uit de werkbonnen nooit met dezelfde reden. De herstellingen die konden gebeuren werden telkens door de techniekers zelf uitgevoerd.

Onderstaand overzicht ter staving van voorgaande.

De werkbbon op 23/09 stelde - Mensen waren eerder uit de lift gehaald door de bewoners. Lift stond in eindeloop stijgen 20cm boven het verdiep.- werd in orde gebracht door technieker ter plaatse.

De werkbbon op 24/09 stelde - De lift aan werkte bij aankomst.

De werkbbon op 01/10 stelde - Fout code 02 Personen reeds uit lift. / Fiche Capteur zat er schuin in. – werd in orde gebracht door technieker ter plaatse.

De werkbbon op 05/10 stelde - Oplaadbare batterij defect van de noodcommunicatie type Safeline SL3000 – werd meteen overgemaakt aan Ora om met aandrang in herstelling te voorzien.

De werkbbon op 24/10 stelde - De hoofdcontactor (rechtse) trok niet goed aan waardoor de rem niet open ging. Contactor terug in orde gebracht. Moest dit nog voorkomen dan zou contactor vervangen moeten worden. / Rem / Hoofdcontactoren

→ Deze laatste vaststellingen werden ontvangen nadat werd aangedrongen op een grondig nazicht van de lift omdat ook wij van mening waren dat de lift meer wel dan niet werkte de voorbije weken en de veiligheid van de bewoners niet meer gegarandeerd was.. dit werd ook afgelopen donderdagavond nog besproken met de RVME teneinde dit probleem zo snel als mogelijk verholpen te zien.

De werkbbon op 26/10 stelde : Frequentie alarm 81. / Rem geregeld. / Ook beter de 2x hoofdcontactoren te vervangen met hulpcontact van de zelfde merk. / Soms hulpcontact maakt slecht contact als niet goed gedrukt. / Momenteel is gedepaneerd en Getest.

U zal op basis van bovenstaande met ons willen vaststellen dat, ondanks de perceptie, de voorbije weken diverse meldingen en diverse interventies plaats vonden en m.u.v. deze per 24/10 en bijgevolg ook deze per 26/10 geen enkele waarbij een herstelling zich opdrong. Hierop werd ook meteen door zowel RVME als syndicus gereageerd en met aandrang verzocht hiervoor offerte op te maken en herstelling per kerende in te plannen.

Wij hopen uiteraard met jullie dat na de ingrepen de voorbije dagen en de werken die momenteel in uitvoering zijn de lift terug naar een stabiel niveau gaat en de hinder van de voorbije maanden zich niet herhalen zal.

Desalniettemin blijft het een 'oudere' lift, waaraan de komende jaren nog kosten en gebreken zullen vastgesteld worden.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

Nihil.

3 Kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

4 Kwijting Raad van Mede-eigendom - Commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom en commissaris der rekeningen.

5 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom :

dhr. Eyckmans
dhr. Debakker
dhr. Van Impe
mevr. Van Boxel
dhr. Stijlen

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

6 Verkiezing commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr. Van Impe Luc

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte

berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

7 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA voor nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden aan de huidige voorwaarden behoudens indexaties.

De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen.

8. RIO: Voorstel van besparende maatregelen n.a.v. stijgende energieprijzen: "verwarming opzetten op 1 oktober en afzetten op 31 mei"

Na bespreking van dit agendapunt besluit de algemene vergadering ifv. De stijgende energieprijzen deze regeling toe te passen, maar te benadrukken dat dit indien de omstandigheden het toelaten nog vervroegd of verlaat kan worden en hiertoe besloten kan worden door de Raden van mede-eigendom van de 3 gebouwen.

9 Evaluatie conciërge

De algemene vergadering is tevreden van de dienstverlening.

10 Toelichting regularisatie electriciteit gemeenschappelijke delen tot beoog van gelijkvormigheids attest

Er werd enkele jaren geleden gestemd tot opmaak van een keuringsattestering en conformisatie van de installatie.

Dit werd eerder niet uitgevoerd, maar door ons – in overleg met de RVME – in bestelling gezet bij AC – Electro.

Deze slaagde er evenwel niet in deze werkzaamheden uit te voeren ondanks bevestigingen van uitvoering op 12/10 en 04/11 ll.

Finaal werd nogmaals een nieuwe datum door hem overgemaakt m.n. 16/12 ek.

Gezien de bestelling momenteel in uitvoering is, is de VME op dit moment in regel. Evenwel kan en mag dit geen maanden aanslepen en dit een positieve keuring incl. schema's (plannen) spoedig te volgen.

In de marge geeft de syndicus mee dat ook voor de particuliere huishoudelijke installaties – zoals ook eerder meegedeeld – de geldigheid van de keuringen 25 jaar belooft.

Na deze termijn dienen ook de woningen individueel gekeurd te worden.

Aanvullend geven we tevens mee dat ook Vanaf 23 november 2022 is een asbestattest verplicht bij de verkoop van woningen en gebouwen gebouwd voor

2001. Voor de inventarisatie moet u beroep doen op een gecertificeerde asbestdeskundige asbestinventarisatie. De OVAM publiceert een lijst van de gecertificeerde bedrijven op haar website.

11 Bespreking en toelichting stand van zaken verhuisweg en groenzone achterzijde gebouwen

Inmiddels en dit per 13/10 werd het tweede voorverslag van de gerechtsdeskundige ontvangen.

Onder voorbehoud van het resultaat wordt de termijn voor het formuleren van opmerkingen verschoven tot 30 december 2022. De termijn voor éénmalige repliek wordt loopt tot 6 februari 2023.

Teneinde tijdig opmerkingen te formuleren werd een overleg ingepland met de raadsleden van de 3 paviljoenen en mr. Bivacco, raadsman voor de VME, alsook dhr. Mertens, stabiliteitsingenieur voor de VME.

De algemene vergadering wordt geïnformeerd dat op dit moment binnen het mandaat van de 3 paviljoenen de firma LUMO Architecten werd aangesteld met als eerste stap in de opdracht het opmaken van lastenboeken en meetstaten voor de heropbouw en opvragen van offerten ivf. Een bijzondere vergadering in de 3 paviljoenen.

Het takenpakket en de modus operandus zal gebaseerd worden op het lastenboek dat door de gerechtsdeskundige voorgeschreven werd.

De mensen van de Firma Lumo worden ook betrokken bij de bespreking die eerstdaags plaatsvindt ihkv. De opmerkingen die geformuleerd moeten worden t.o.v. het tweede voorverslag van de gerechtsdeskundige.

Deze documenten zijn ook terug te vinden op het online portaal van het gebouw.

Kostprijs van Lumo architecten voor het opvolgen van dit dossier en dit rekening houdende met een bouwkost van geraamd 230.000 euro. Dit rekening houdende met het feit dat de studie van Van Bortel en de voorbereiding hiervan hergebruikt zal worden.

TOTAAL ERELOON

29.138 €

- de voorstudie kan van start gaan in de **tweede helft van november 2022**
- elke fase zal worden afgesloten na akkoord van de opdrachtgever. De opdrachtgever zal de nodige feedback mededelen en goedkeuring geven om naar de volgende fase te werken
- het project wordt in schijven gefactureerd of de hoger vermelde fasering. De erelonen zijn onderworpen aan de btw-regelgeving, 21% (diensten)
- voor alle taken die niet standaard mee voorzien zijn in onze offerte - of meerwerken die nadien worden bij gevraagd - wordt een ereloonvoorstel opgemaakt.
Deze taken kunnen ook steeds in regie gebeuren, waarbij expertise ter plaatse wordt gerekend aan 115,00€/u +btw, en kantoorwerk aan 85,00€/u +btw
- alle gemaakte documenten en tekeningen worden digitaal doorgestuurd, en er wordt één exemplaar afgedrukt afgegeven
- alle communicatie zal steeds met u in copy gebeuren, zodat u op de hoogte bent van alle zaken

Aansluitend blijft de opdracht van de gerechtsdeskundige het samenbrengen van partijen en een voorstel uit te werken waarbij minnelijk tot een overeenkomst kan gekomen worden. Mocht een dergelijk voorstel op tafel gelegd worden of enigszins weerhouden worden, zal dit deel uitmaken van een Bijzondere algemene vergadering (BAV) die zal georganiseerd worden voor de 3 paviljoenen samen.

Wij hielden eraan u hiervan alvast in te lichten en komen bij u terug zodra meer zicht is op een eventuele organisatie van voornoemde BAV of indien, in voorkomend geval, geen

weerhoudenswaardig voorstel bekomen wordt, met een stand van zaken omtrent prijsvragingen voor de heropbouw, waarna ook een BAV zal georganiseerd dienen te worden voor de 3 paviljoenen tesamen.

11.1 Bespreking koken op gas ifv. Renovatie verhuisweg achterzijde gebouw

Dit punt dient enkel ter kennisgeving om de mede-eigenaars te informeren dat wanneer de werkzaamheden aan de achterzijde van het gebouw uitgevoerd worden – met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid – de gasleiding afgekoppeld zal worden tijdens de duur van de werken en het koken op gas op dat moment (minstens voor de duur van de werken) niet meer mogelijk zal zijn.

12 Dossier Stookplaats

12.1 Bespreking en toelichting situatie stookplaats / Problematiek branders / stookolietanks

1^e problematiek :

Momenteel draait de stookplaats op 2 branders die aangesloten staan op 1 stookolietank. Deze stookolietank wordt bemeterd, dus kan opgevolgd worden.

Tank 1 werd in 2021 reeds buiten dienst gesteld.

Tank 3 heeft een oranje dop gekregen bij de laatste keuring gezien er zich problemen voordeden met het bijvullen van de stookolie, alsook bij het aanzuigen van stookolie naar de brander.

Om deze tank open te maken werd de firma Comtis ingeschakeld die nu finaal medio november ter plaatse komen met als opdracht :

- mangat openmaken
- controle balg
- controle overvulbeveiliging
- nieuwe tankset
- wederindienststelling tank

2^{de} problematiek :

Expansievat – Pneumatex werkt niet meer automatisch zoals het bestemd

12.2 Bespreking en stemming inzake eventuele wijziging onderhoudsfirma

De algemene vergadering besluit in deze context .

Indien akkoord wordt er niet gewijzigd van onderhoudsfirma.

Indien niet akkoord wordt er gewijzigd van onderhoudsfirma.

12.3 Bespreking alternatieven voor stookolie / wettelijk kader / consequenties

Informatie ingewonnen bij Vlaanderen.be

- Een klein onderdeel vervangen mag, maar van zodra het ketellichaam, dus het verwarmingstoestel als geheel, moet vervangen worden, gaat het om 'het vervangen van de stookolieketel'. Als er een aardgasnet in de straat ligt, is vervanging door een stookolieketel in dat geval niet meer toegelaten.

- Alle mengvormen met stookolie (hybride warmtepomp op stookolie, stookolieketel op biobrandstoffen,...) zijn, in het kader van het plaatsing - en vervangingsverbod voor stookolieketels vanaf 1 januari 2022, niet toegelaten en dit voor nieuwe gebouwen. Wanneer het gaat over een combinatie van stookolie met een andere brandstof, blijft het gaan over het verbranden van stookolie. R33 bijvoorbeeld bestaat uit een mengeling van 67% klassieke stookolie met 33% biobrandstoffen.
- Vanaf 1 januari 2022 mag hetzij een ketellichaam, hetzij een volledige stookolieketel niet meer worden vervangen, ook niet als de ketel onder garantievoorwaarden valt.

13 Bespreking en toelichting stand van zaken Dossier bodemverontreiniging / Bodemsaneringsdossier

Dossier ingediend bij Promaz rekening houdende met de optie dat ze zelf de sanering zouden uitvoeren en niet via Esher zou lopen.

Uitsluitel in afwachting.

Gezien de aangifte van het dossier intussen medio zomermaanden is, de verwachte responsdatum najaar 2022.

Concreet is de situatie als volgt:

Wordt het dossier weerhouden door Promaz, dan valt deze kost weg voor de gemeenschappen

Worst case : sanering ten bedrage van 100 k ten laste van de VME's.

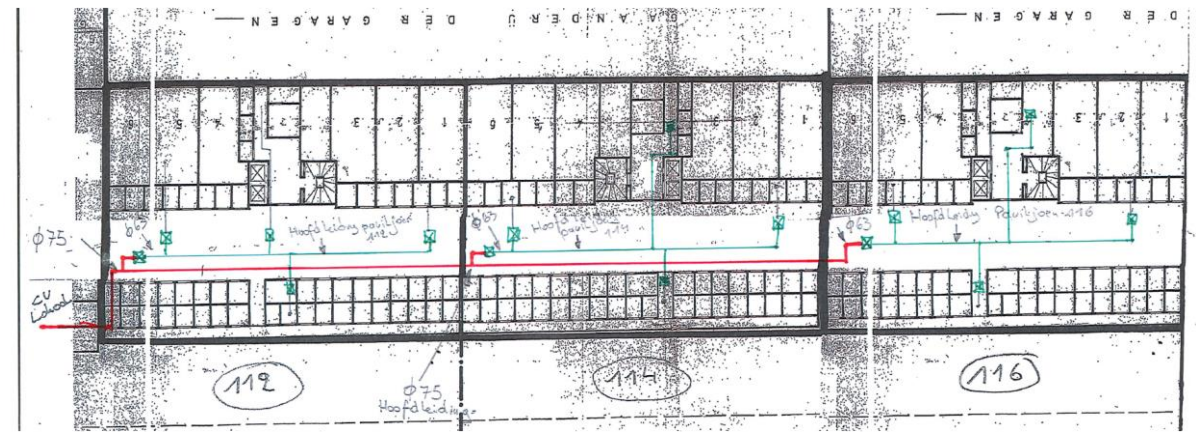
Nota's alvorens aan te vatten :

- Staat van bevinding van het gebouw te laten maken
 - Tegensprekelijk vast te lasten stellen
- formeel een plaatsbeschrijving laten maken
- Afzonderlijke verzekering af te sluiten ((buitencontractuele aansprakelijkheden)

14 Bespreking en stemming renovatie koud waterleidingen door paviljoen 8,9 en 10 (Budget 35.000,00 euro (excl. BTW) + Financiering

In herneming van de stemming die hierover reeds gebeurde op de laatste algemene vergadering.

- Waterleiding word voorzien in Geberit Mepla buis zoals alle ander leidingen in het gebouw.
- Waterleiding word vernieuwd vanuit het stooklokaal.
- Er word een hoofdleiding voorzien door alle paviljoenen met telkens een aftakking per ingang die afsluitbaar is.
- Ook onderaan de stijgleidingen worden nieuwe afsluitkranen en aflatkranen geplaatst
- Wegnemen van bestaande leidingen
- Isoleren van deze nieuw geplaatste Mepla buis is inbegrepen
- Leiding word voorzien van uitzetstukken per paviljoen.



Dient aangepast naar 1 leiding – 9 aftakkingen te maken op de rode hoofdleiding. Niet met aparte bijkomende leiding om de paviljoenen nog bijkomend af te sluiten. Wel te bewaken dat de huidige toestand met afsluitkranen per kolom dienen bewaard te blijven.

Budgettering op basis van origineel voorstel :

Comtis :	32.389,13 euro
Bit	20.163,00 euro

De algemene vergadering her-mandateert de syndicus en RVME om het aangepaste ontwerp uit te laten werken en over te gaan tot vernieuwing van de waterleiding doorheen en overleg met de 3 paviljoenen.

Financiering zal lopen via het reservefonds.

15 Bespreking en stemming omtrent aanpak tuin / snoeien van de laurier / verwijderen 'dode' bomen.

Wat betreft het financiële luik wens ik nog volgende aan te vullen.

De budgettering voor het park ligt tot op heden al jaren op 30.000,00 euro voor het hele park.

€ 2 700,00	elektriciteit per jaar
€ 1 500,00	diverse kosten
€ 25.500,00	Tuin onderhoud
<u>€ 30 000,00</u>	

Dit kwam uit op 750,00 euro per paviljoen per kwartaal of 250,00 euro per maand per paviljoen of +/- 4,8 euro per maand per kavel.

Huidig voorstel :

€ 6 750,00	elektriciteit per jaar
€ 1 250,00	diverse kosten
€ 42 000,00	Tuin onderhoud
<u>€ 50 000,00</u>	

Voor wat betreft de tuin indexactie wordt toegepast en rekening wordt gehouden met een gebeurlijke verhoging van de elektriciteitskost en onderhoudskost.

Dit resulteert in een verhoging van de maandelijkse voorschotten van 750,00 euro naar 1.250,00 euro of een verhoging van 166,67 euro per maand of 3,20 euro per maand.

Voorstellen die ontvangen werden van de firma Woods

Omschrijving voor het verwijderen van de door het tuincomite aangeduide dode Bomen.

- Ceder met uitgebroken stam: demonteren en verzagen
- Beuk langs straatkant: kroonreductie
- Esdoorn met schade: vellen en verzagen
- Meerstammige esdoorn met plakoksel: vellen en verzagen
- Paardekanstanje met schade: vellen en verzagen
- Dennengroepje: klimop onderaan doorzagen + overhellende Den vellen en verzagen
- Alles verhakselen en verdelen in borders
- Verbruik en gebruik van machines inbegrepen
- Opkuisen en afvoeren van groenafval
- Werf opkuisen en proper achterlaten

Totaal 9 842 € excl. btw

Omschrijving : Inkorten Laurier(punt 12 en 13 uit renovatieplan)

- Inkorten van alles laurier tot op 1,5 m hoog, alsook in de breedte(zijkant alsook in het park)
- Verhakselen van groen en in borders spuiten onder laurier
- Alle hagen waar nodig inkorten tot 2 meter
- Verbruik en gebruik van machines inbegrepen
- Werf opkuisen en proper achterlaten

Prijs 9 842 euro € excl. BTW

De Algemene vergadering gaat akkoord na de voornoemde uiteenzetting.

16 Bespreking en stemming tot opmaak studiedossier en financiering voor plaatsing van zonnepanelen op het hoogdak

In de marge van dit punt wordt in eerste instantie toegelicht dat het EPC van de gemeenschappelijke delen intussen opgemaakt werd en ter beschikking gesteld werd.

In concreto kan gesteld worden dat

- Het dak goed geïsoleerd is
- De cv installatie voldoet aan de energiedoelstelling
- De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ivm. Aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.
- De buitenmuren niet geïsoleerd zijn.
- De vensters in de gemeenschappelijke ruimten niet energie zuinig zijn.
- Vloer boven kelder niet geïsoleerd is
- Er geen zonnepanelen aanwezig zijn.

Aanvullend wordt ook toelichting gegeven bij de mogelijkheden die geboden worden door de stadsdiensten om in overleg te treden met renovatiecoachings.

Door in te tekenen op dit kosteloos aanbod van de Stad Antwerpen voor de Renovatiecoaching van Mede eigendom voor de uitvoering een Masterplanstudie , engageert de VME zich om al de stappen van het Renovatiecoaching traject volledig te doorlopen. Dit engagement houdt in dat:

- De Masterplanstudie zal aan besteed worden en dit conform aan de eisen gesteld in de specificaties van het bestek (zie bijlage).
- De Masterplanstudie zal toegewezen worden indien er conform aan het bestek wordt aangeboden en de prijzen marktconform zijn.
- de termijnen die worden voorgesteld tijdens de toelichting van de studie worden gerespecteerd, zijnde als streefdoel een maximale doorlooptijd van 1 jaar:
- De voorfase tot aanbesteding: maximaal 4 maanden na engagementsverklaring
- Aanbesteding van de studie en gunning:
- Uitvoering van de studie: maximaal 3 maanden (eis aan de opdrachtnemer in bestek)

Evaluatie van de resultaten bij projectwerkgroep en voorbereiden financieringsmodel (2 maanden)

Voorstellen van de resultaten op een AV.

Er een projectwerkgroep wordt samengesteld uit de VME-raad en de syndicus die actief betrokken wordt bij:

M A S T E R P L A N	1. Voorfase	Intekenen op Engagementsverklaring Ondersteuning in <u>opmaak gebouwdossier</u> Ondersteuning in uitvoeren <u>Bewonersbevraging</u> Ondersteuning in <u>aanbesteding Masterplan</u>
	2. Studie	Startvergadering en <u>overdracht basisdossier</u> <u>Begeleiding rondgang</u> tijdens de studie Eerste aanspreekpunt voor studieteam
	3. Voorstellen resultaten	Eerste feedback op resultaten studie Consultatie vóór presentatie op AV

Bij het afronden van de Masterplanstudie is er geenszins de verplichting om de bestudeerde renovatiescenario's volledig te implementeren. Er wordt echter wel verwacht dat met de verkregen inzichten uit de Masterplanstudie een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan voor het gebouw wordt opgesteld en aanvullend een investeringsplan wordt opgesteld om stapsgewijs de nodige financiering te voorzien voor de uitvoering van een coherent onderhoud en renovatieplan.

De algemene vergadering beslist unaniem om offertes aan te vragen, voor de plaatsing van zonnepanelen.

17 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2022 - 2023 zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven:	€ 184.300,00
Buitengewone uitgaven:	€ 40.000,00
Totaal €	€ 224.300,00

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

De algemene vergadering keurt volgende (trimestriële) provisies goed:

	PROVISIE	RESERVE		TOTAAL
1Q2022-2023 (04/2022 - 06/2022)	32 500,00	12 500,00	opgevraagd	45 000,00
2Q2022-2023 (07/2022 - 09/2022)	32 500,00	12 500,00	opgevraagd	45 000,00
3Q2022-2023 (10/2022 - 12/2022)	47 000,00	10 000,00		57 000,00
4Q2022-2023 (01/2023 - 03/2023)	47 000,00	10 000,00		57 000,00
	159 000,00	45 000,00		204 000,00
1Q2023-2024 (04/2023 - 06/2023)	47 000,00	10 000,00		57 000,00
2Q2023-2024 (07/2023 - 09/2023)	47 000,00	10 000,00		57 000,00
	94 000,00	20 000,00		114 000,00

18. Allerlei

/

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 22 U 00.

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

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

VME Fruithoflaan 112 (Res. De La

Fruithoflaan 112
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0850.371.383

Syndicus

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44

Dhr. en/of Mevr. De Kinderen - Van Hooff
Fruithoflaan 116 -B19
B - 2600 Berchem (Antwerpen)

Individuele afrekening

Afrekening 01/04/2022 - 31/03/2023 - Res. De La
Marcke

Periode 01/04/2022 - 31/03/2023

Opgemaakt: 18 september 2023

Afdrukdat.: 18/09/2023

Onkosten in de gemene delen.

10	=	10000	=	Kosten volgens quotiteiten - geheel gebouw
G35		(365/365) Quotiteiten:30		
6100		BRANDBEVEILIGING		
610000 - ONDERHOUDSCONTRACTEN		166,98 x (30/10000)		0,50
610050 - BRANDPREVENTIE		1 860,30 x (30/10000)		5,58
		BRANDBEVEILIGING	2 027,28	6,08
6101		LIFTEN		
610100 - KEURING LIFTEN		516,08 x (30/10000)		1,55
610110 - ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN		1 517,27 x (30/10000)		4,55
610120 - ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN LIFTEN NIET BEGREPEN IN ONDERHOUDSCONTRACT		1 489,33 x (30/10000)		4,47
		LIFTEN	3 522,68	10,57
6102		ELEKTRISCHE INSTALLATIES		
610220 - OVERIGE ONDERHOUD ELEKTRISCHE INSTALLATIES		3 157,21 x (30/10000)		9,48
		ELEKTRISCHE INSTALLATIES	3 157,21	9,48
6103		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER		
610301 - VASTE KOSTEN VERWARMING		10 359,28 x (30/10000)		31,08
610360 - ONDERHOUD WATERLEIDINGEN		780,16 x (30/10000)		2,34
		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER	11 139,44	33,42
6104		SCHRIJNWERKEN		
610430 - ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK		439,90 x (30/10000)		1,32
		SCHRIJNWERKEN	439,90	1,32
6105		SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING		
610540 - HUISVUIL/PMD/PAPIER VOLGENS CONTRACT		2 053,35 x (30/10000)		6,16
		SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING	2 053,35	6,16
6106		TUINEN- PARKINGS EN WEGEN		
610600 - ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING VOLGENS CONTR		6 505,48 x (30/10000)		19,52
		TUINEN- PARKINGS EN WEGEN	6 505,48	19,52
6107		ONDERHOUD BOUWWERKEN		
610780 - HUUR GARAGE		2 452,85 x (30/10000)		7,37

	ONDERHOUD BOUWWERKEN	2 452,85	7,37
6109	DIVERSEN		
610905 -	DIVERSE INKOMSTEN	-290,00 x (30/10000)	-0,87
	DIVERSEN	-290,00	-0,87
6121	ELEKTRICITEIT		
612100 -	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	3 648,81 x (30/10000)	10,93
612108 -	ELEKTRICITEIT PARKVERLICHTING	48,39 x (30/10000)	0,15
612110 -	ELEKTRICITEIT LIFTEN	1 175,19 x (30/10000)	3,51
	ELEKTRICITEIT	4 872,39	14,59
6125	ANDERE LEVERINGEN		
612504 -	KLEINE AANKOPEN	549,41 x (30/10000)	1,65
	ANDERE LEVERINGEN	549,41	1,65
6130	ERELONEN		
613000 -	ERELONEN SYNDICI	9 370,36 x (30/10000)	28,11
613010 -	ERELONEN ADVOCATEN	1 083,58 x (30/10000)	3,25
	ERELONEN	10 453,94	31,36
6140	VERZEKERINGEN		
614000 -	BRANDVERZEKERING	8 397,75 x (30/10000)	25,19
614100 -	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	9,08 x (30/10000)	0,03
614200 -	ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	79,37 x (30/10000)	0,24
614700 -	SCHADEDOSSIERS	688,01 x (30/10000)	2,07
	VERZEKERINGEN	9 174,21	27,53
6150	CONCIËRGEWONING		
615100 -	ELEKTRICITEIT	740,40 x (30/10000)	2,23
615300 -	GAS	-70,22 x (30/10000)	-0,21
	CONCIËRGEWONING	670,18	2,02
6161	KOSTEN VERGADERINGEN		
616100 -	GEBRUIK VERGADERZALEN	480,98 x (30/10000)	1,44
	KOSTEN VERGADERINGEN	480,98	1,44
6200	BEZOLDIGINGEN- SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN		
620000 -	BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN	13 606,01 x (30/10000)	40,81
623000 -	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	13 495,82 x (30/10000)	40,48
	BEZOLDIGINGEN- SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN	27 101,83	81,29
6400	ANDERE KOSTEN		
642000 -	DIVERSE KOSTEN	75,00 x (30/10000)	0,23
642095 -	RUIJMEN AALPUTTEN	1 380,01 x (30/10000)	4,14
642002 -	VERHUISWEG	795,00 x (30/10000)	2,39
	ANDERE KOSTEN	2 250,01	6,76
6500	FINANCIËLE KOSTEN		
650000 -	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	362,18 x (30/10000)	1,08
	FINANCIËLE KOSTEN	362,18	1,08
6600	UITZONDERLIJKE KOSTEN		
660002 -	AANGROEI RESERVEKAPITAAL	45 500,00 x (30/10000)	136,50
660001 -	TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL	-2 062,93 x (30/10000)	-6,19
	UITZONDERLIJKE KOSTEN	43 437,07	130,31
Totaal kavels	G35	Inclusief 8.06 EUR BTW	391,08

TOTAAL 10 391,08

13	=	10000	=	Kosten volgens quotiteiten - 1/3 kosten centrale rekening
G35	(365/365) Quotiteiten:30			
6102	ELEKTRISCHE INSTALLATIES			
610220 - OVERIGE ONDERHOUD ELEKTRISCHE INSTALLATIES		165,06 x (30/10000)		0,50
	ELEKTRISCHE INSTALLATIES	165,06		0,50
6103	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER			
610360 - ONDERHOUD WATERLEIDINGEN		61,83 x (30/10000)		0,19
610320 - ONDERHOUD EN HERSTEL STOOKINSTALLATIES		2 616,25 x (30/10000)		7,85
	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER	2 678,08		8,04
6120	WATER			
612010 - WATER ALGEMENE DELEN		14 638,94 x (30/10000)		43,91
	WATER	14 638,94		43,91
6123	STOOKOLIE			
612300 - KEURINGEN TANKS		353,84 x (30/10000)		1,06
	STOOKOLIE	353,84		1,06
6130	ERELONEN			
613010 - ERELONEN ADVOCATEN		298,51 x (30/10000)		0,90
613050 - ANDERE ERELONEN		2 389,24 x (30/10000)		7,17
	ERELONEN	2 687,75		8,07
6400	ANDERE KOSTEN			
642000 - DIVERSE KOSTEN		463,24 x (30/10000)		1,39
	ANDERE KOSTEN	463,24		1,39
Totaal kavels	G35		Inclusief 1.85 EUR BTW	62,97

TOTAAL 13 62,97

TOTAAL Onkosten in de gemeenschappelijke delen 454,05

Totaal kosten 454,05

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
269,32			269,32
28,11	0 %		28,11
41,85	6 %	2,51	44,36
38,87	21 %	8,16	47,03
65,23	VRIJ		65,23
443,38		10,67	Totaal

Heropeningsaldo - opvraging reservefonds / werkingsfonds - uw betalingen

Datum	Omschrijving	Bedrag
Saldo voorgaande afrekening		
01/04/2022	Divers/Factuur	Heropening boekjaar. Saldo 04-2021 03-2022 De Kinderen - Van Hooff, Heropening boekjaar 04-2022 03-2
		-107,00
Uw betalingen aan rekening BE64 7350 5856 5352		
24/06/2022	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie April/Mei/Juni 2022, Provisie nr. 42
		-135,00
28/09/2022	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie Juli/Augustus/September 2022, Provisie nr. 43
		-135,00
14/11/2022	Terugbetaling BE64 7350 5856 5352	HEROPENING BOEKJAAR 04-2022 03-2023 HEROPENING BOEKJ, DE KINDEREN - VAN HOOFF
		107,00
14/12/2022	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie Oktober/November/December 2022, Provisie nr. 45
		-171,00
16/03/2023	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie Januari/Februari/Maart 2023, Provisie nr. 46
		-171,00
		Subtotal
		-505,00
		UW SALDO
		-612,00

Totalen voor deze afrekenperiode

Uw kostenaandeel in deze afrekening	454,05
Uw saldo 31/03/2023	-612,00
Te goed	157,95

VME Fruithoflaan 112 (Res. De La

Fruithoflaan 112
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0850.371.383
Bank: BE64 7350 5856 5352 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Afrekening 01/04/2022 - 31/03/2023 - Res. De La Marcke

Periode 01/04/2022 - 31/03/2023

Opgemaakt: 18 september 2023

Lijst van de kostenstukken

Afdrukdat.: 18 september 2023

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
------------	--------	-----------	-------------	------------	-------	--------	-------

10 Kosten volgens quotiteiten - geheel gebouw

6100	BRANDBEVEILIGING						
610000	ONDERHOUDSCONTRACTEN						
01/04/2022	1330	2021138	Lucka N.V.	Jaarlijkse keuring blussers + bijvullingen	166,98		
Totaal	610000				166,98		166,98
610050	BRANDPREVENTIE						
28/02/2023	1537	2022135	Lucka N.V.	Rookmelders	1 860,30		
Totaal	610050				1 860,30		1 860,30
Totaal	6100				2 027,28		2 027,28
6101	LIFTEN						
610100	KEURING LIFTEN						
04/08/2022	1449	2022052	KONHEF VZW	Risicoanalyse	246,84		
06/02/2023	1503	2022100	KONHEF VZW	JAARBIJDRAGE - Wettelijke technische zesmaandelijks	269,24		
Totaal	610100				516,08		516,08
610110	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN						
01/02/2023	1504	2022098	Ora Liften NV	OH-contract 2023-2024	1 517,27		
Totaal	610110				1 517,27		1 517,27
610120	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN LIFTEN NIET BEGREPEN IN						
03/11/2022	1486	2022087	Ora Liften NV	Depanneren van de lift wegens probleem met hoofzekerings Fluvius	455,40		
03/11/2022	1487	2022088	Ora Liften NV	Leveren en plaatsen van nieuwe hoofdcontactoren en hulpcontacten	650,11		
08/11/2022	1488	2022089	Ora Liften NV	Vernieuwen van de batterij van de bidirectionele noodoproepinstallatie	84,69		
27/01/2023	1505	2022097	Ora Liften NV	De deursluiters terug bevestigen aan de bordesdeur van de 8ste verdieping met nieuwe vijzen	299,13		
Totaal	610120				1 489,33		1 489,33
Totaal	6101				3 522,68		3 522,68
6102	ELEKTRISCHE INSTALLATIES						
610220	OVERIGE ONDERHOUD ELEKTRISCHE INSTALLATIES						
01/04/2022	1349	2022003	AC - Electro	Kortsluiting garage - avondtarief dringende interventie	262,88		
08/04/2022	1350	2022004	AC - Electro	Werken conciërgewoning	196,10		
16/04/2022	1377	2022029	AC - Electro	Nazicht kortsluiting garage	173,84		
16/04/2022	1442	2022046	AC - Electro	Nazicht kortsluiting	262,88		
21/04/2022	1443	2022047	AC - Electro	Nazicht kortsluiting garages	173,84		

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
10/06/2022	1425	2022032	AC - Electro	Vervangen noodverlichting	173,84		
17/08/2022	1453	2022054	AC - Electro	Werken conciërgewoning	131,97		
24/08/2022	1454	2022055	AC - Electro	Nazicht geen elek. GD	129,32		
27/08/2022	1456	2022060	AC - Electro	Voorschot 50% - elektriciteit conform maken	739,35		
01/11/2022	1477	2022077	AC - Electro	Defecte hoofdautomaat lift	173,84		
14/01/2023	1540	2022132	AC - Electro	Algemeen elektriciteits werken	739,35		
Totaal	610220				3 157,21		3 157,21
Totaal	6102				3 157,21		3 157,21
6103				CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER			
610301				VASTE KOSTEN VERWARMING			
31/03/2023	1573	2022155	CR 8-10	Warmteverlies	10 359,28		
Totaal	610301				10 359,28		10 359,28
610360				ONDERHOUD WATERLEIDINGEN			
01/04/2022	1509	2022103	Bit - Service	Depannage waterleiding	291,50		
28/04/2022	1508	2022102	Bit - Service	Vervanging van uitzettingsmoffen 112 4V	488,66		
Totaal	610360				780,16		780,16
Totaal	6103				11 139,44		11 139,44
6104				SCHRIJNWERKEN			
610430				ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK			
28/04/2022	1354	2022008	Lock Service	Vervangen veiligheidscilinder	439,90		
Totaal	610430				439,90		439,90
Totaal	6104				439,90		439,90
6105				SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING			
610540				HUISVUIL/PMD/PAPIER VOLGENS CONTRACT			
26/02/2023	1510	2022114	Stad Antwerpen	Afvalstickers	2 053,35		
Totaal	610540				2 053,35		2 053,35
Totaal	6105				2 053,35		2 053,35
6106				TUINEN- PARKINGS EN WEGEN			
610600				ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING VOLGENS CONTR			
31/03/2023	1610	2022158	CR 1-10 (Beveko)	Onderhoud tuin	6 505,48		
Totaal	610600				6 505,48		6 505,48
Totaal	6106				6 505,48		6 505,48
6107				ONDERHOUD BOUWWERKEN			
610780				HUUR GARAGE			
02/08/2022	1448	2022051	ASE N.V.	Huur 2022/2023 fietsengarage	8,36		
31/03/2023	1565	2022145	ASE N.V.	Huur 2022/2023 fietsengarage	1 165,16		
31/03/2023	1566	2022148	CR 8-10	Aandeel huur FR112 Pav8	639,66		
31/03/2023	1573	2022155	CR 8-10	Huur garage containers 2022	639,67		
Totaal	610780				2 452,85		2 452,85
Totaal	6107				2 452,85		2 452,85
6109				DIVERSEN			
610905				DIVERSE INKOMSTEN			
31/03/2023	1567	2022149	VME	Verkoop sleutels	-290,00		
Totaal	610905				-290,00		-290,00

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
Totaal	6109				-290,00		-290,00
6121				ELEKTRICITEIT			
612100				ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN			
14/06/2022	1426	2022033	Engie Electrabel NV	01/04/2022 tot 30/06/2022	1 281,00		
14/09/2022	1464	2022065	Engie Electrabel NV	01/07/2022 tot 30/09/2022	1 281,00		
14/12/2022	1484	2022086	Engie Electrabel NV	01/10/2022 tot 31/12/2022	1 281,00		
05/01/2023	1494	2022002	Engie Electrabel NV	10/12/2021 tot 14/12/2022		1 106,31	
14/03/2023	1546	2022139	Engie Electrabel NV	01/01/2023 tot 31/03/2023	648,00		
31/03/2023	1610	2022158	CR 1-10 (Beveko)	Verbruik 2022/2023	264,12		
Totaal	612100				4 755,12	1 106,31	3 648,81
612108				ELEKTRICITEIT PARKVERLICHTING			
31/03/2023	1610	2022158	CR 1-10 (Beveko)	Herstellen verlichting	48,39		
Totaal	612108				48,39		48,39
612110				ELEKTRICITEIT LIFTEN			
14/06/2022	1427	2022034	Engie Electrabel NV	01/04/2022 tot 30/06/2022	438,00		
14/09/2022	1465	2022066	Engie Electrabel NV	01/07/2022 tot 30/09/2022	438,00		
14/12/2022	1485	2022084	Engie Electrabel NV	01/10/2022 tot 31/12/2022	438,00		
04/01/2023	1495	2022001	Engie Electrabel NV	10/12/2021 tot 14/12/2022		432,81	
14/03/2023	1548	2022140	Engie Electrabel NV	01/01/2023 tot 31/03/2023	294,00		
Totaal	612110				1 608,00	432,81	1 175,19
Totaal	6121				6 411,51	1 539,12	4 872,39
6125				ANDERE LEVERINGEN			
612504				KLEINE AANKOPEN			
01/04/2022	1470	2022070	Do It Centrum BVBA	Aankoop schoonmaakmateriaal	127,98		
16/05/2022	1375	2022028	Diverse leveranciers	Aankoop PMD-zakken	25,00		
30/09/2022	1471	2022072	Do It Centrum BVBA	Aankoop schoonmaakmateriaal	225,78		
23/12/2022	1492	2022092	Do It Centrum BVBA	kleine aankopen	59,45		
13/02/2023	1506	2022101	Diverse leveranciers	Kokosmat aankopen	111,20		
Totaal	612504				549,41		549,41
Totaal	6125				549,41		549,41
6130				ERELONEN			
613000				ERELONEN SYNDICI			
03/04/2022	1341	2022001	Beveko BV	Beheersvergoeding	2 283,50		
01/07/2022	1433	2022038	Beveko BV	Beheersvergoeding	2 283,50		
01/10/2022	1467	2022067	Beveko BV	Beheersvergoeding	2 283,50		
01/01/2023	1491	2022091	Beveko BV	Beheersvergoeding	2 519,86		
Totaal	613000				9 370,36		9 370,36
613010				ERELONEN ADVOCATEN			
28/03/2023	1592	2022157	Ardent Advocaten	Ereloon advocaat	1 083,58		
Totaal	613010				1 083,58		1 083,58
Totaal	6130				10 453,94		10 453,94
614				VERZEKERINGEN			
614000				BRANDVERZEKERING			
19/08/2022	1452	2022059	VanBreda	Brandverzekering	8 397,75		
Totaal	614000				8 397,75		8 397,75

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
614100		BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID					
31/03/2023	1610	2022158	CR 1-10 (Beveko)	Premie BA	9,08		
Totaal	614100				9,08		9,08
614200		ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING					
16/12/2022	1490	2022090	VanBreda	premie AO	79,37		
Totaal	614200				79,37		79,37
614700		SCHADEDOSSIERS					
18/08/2022	1455	2022058	Baloise Belgium NV	Franchise ten laste van VME - B2224299 B22/24299 DATUM ONGEVAL 020721 170822	269,31		
20/09/2022	1476	2022076	NM projects	herstellen van muurtje na aanrijding	418,70		
Totaal	614700				688,01		688,01
Totaal	614				9 174,21		9 174,21
615		CONCIËRGEWONING					
615100		ELEKTRICITEIT					
14/06/2022	1428	2022035	Engie Electrabel NV	01/04/2022 tot 30/06/2022	331,00		
14/09/2022	1466	2022064	Engie Electrabel NV	01/07/2022 tot 30/09/2022	326,00		
14/12/2022	1489	2022085	Engie Electrabel NV	01/10/2022 tot 31/12/2022	326,00		
05/02/2023	1507	2022005	Engie Electrabel NV	10/12/2021 tot 12/01/2023		371,60	
14/03/2023	1547	2022138	Engie Electrabel NV	01/01/2023 tot 31/03/2023	129,00		
Totaal	615100				1 112,00	371,60	740,40
615300		GAS					
25/01/2023	1532	2022006	Engie Electrabel NV	10/12/2021 tot 31/07/2022		70,22	
Totaal	615300					70,22	-70,22
Totaal	615				1 112,00	441,82	670,18
6161		KOSTEN VERGADERINGEN					
616100		GEBRUIK VERGADERZALEN					
17/11/2022	1481	2022081	Bluepoint	Onkosten AV	480,98		
Totaal	616100				480,98		480,98
Totaal	6161				480,98		480,98
62		BEZOLDIGINGEN- SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN					
620000		BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN					
28/06/2022	1435	2022039	Sd Worx	01/05/2022 tot 31/05/2022	638,02		
08/07/2022	1437	2022042	Sd Worx	01/06/2022 tot 30/06/2022	1 253,26		
26/07/2022	1438	2022043	Sd Worx	01/07/2022 tot 31/07/2022	1 179,01		
26/08/2022	1457	2022057	Sd Worx	01/08/2022 tot 31/08/2022	1 277,78		
30/09/2022	1469	2022069	Sd Worx	01/09/2022 tot 30/09/2022	1 244,02		
28/10/2022	1479	2022078	Sd Worx	01/10/2022 tot 31/10/2022	1 219,92		
30/11/2022	1569	2022150	Sd Worx	01/11/2022 tot 30/11-2022	1 250,11		
28/12/2022	1498	2022093	Sd Worx	01/12/2022 tot 31/12/2022	1 251,65		
03/02/2023	1522	2022118	Sd Worx	01/01/2023 tot 31/01/2023	1 347,13		
01/03/2023	1524	2022119	Sd Worx	01/02/2023 tot 28/02/2023	1 268,82		
18/03/2023	1560	2022144	Sd Worx	01/01/2023 tot 31/03/2023	1 676,29		
Totaal	620000				13 606,01		13 606,01
623000		ANDERE PERSONEELSKOSTEN					
13/04/2022	1351	2022005	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 14	931,58		
21/04/2022	1352	2022006	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 15	1 007,65		

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
27/04/2022	1353	2022007	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 16	1 007,65		
30/04/2022	1355	2022012	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 16	999,40		
30/04/2022	1356	2022011	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 17	869,99		
30/04/2022	1357	2022010	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 16	-1 007,65		
11/05/2022	1364	2022024	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 14	804,78		
11/05/2022	1365	2022025	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 15	869,99		
11/05/2022	1366	2022026	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 16	861,74		
11/05/2022	1367	2022027	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 18	869,99		
11/05/2022	1372	2022014	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 14	-931,58		
11/05/2022	1373	2022015	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 15	-1 007,65		
11/05/2022	1374	2022022	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 16	-999,40		
18/05/2022	1430	2022036	Konvert Interim	Jansegers Aaron - week 19	869,99		
17/06/2022	1568	2022151	Sd Worx	01/05/2022 - 31/05/2022	500,00		
28/06/2022	1434	2022040	Sd Worx	01/05/2022 tot 31/05/2022	563,63		
08/07/2022	1439	2022041	Sd Worx	01/06/2022 tot 30/06/2022	804,71		
26/07/2022	1436	2022044	Sd Worx	01/07/2022 tot 31/07/2022	718,44		
26/08/2022	1458	2022056	Sd Worx	01/08/2022 tot 31/08/2022	799,39		
30/09/2022	1468	2022068	Sd Worx	01/09/2022 tot 30/09/2022	724,15		
28/10/2022	1478	2022079	Sd Worx	01/10/2022 tot 31/10/2022	799,73		
30/11/2022	1569	2022150	Sd Worx	01/11/2022 tot 30/11-2022	811,17		
28/12/2022	1496	2022094	Sd Worx	01/12/2022 tot 31/12/2022	816,53		
10/01/2023	1493	2022004	Sd Worx	01/10/2022 tot 31/10/2022		5,98	
10/01/2023	1497	2022003	Sd Worx	01/12/2022 tot 31/12/2022		12,33	
19/01/2023	1500	2022095	IDEWE	Jaarlijkse forfaitaire bijdrage kalenderjaar 2023	-9,83		
19/01/2023	1501	2022096	IDEWE	Jaarlijkse forfaitaire bijdrage kalenderjaar 2023	196,14		
03/02/2023	1525	2022116	Sd Worx	01/01/2023 tot 31/01/2023	865,50		
01/03/2023	1523	2022117	Sd Worx	01/02/2023 tot 28/02/2023	778,09		
Totaal	623000				13 514,13	18,31	13 495,82
Totaal	62				27 120,14	18,31	27 101,83
64				ANDERE KOSTEN			
642000				DIVERSE KOSTEN			
09/11/2022	1483	2022083	FOD Financien -	Rolrecht vonnis	75,00		
Totaal	642000				75,00		75,00
642002				VERHUISWEG			
11/10/2022	1473	2022073	Meekelenkamp	Renovatie van de verhuisweg en tuinzone	795,00		
Totaal	642002				795,00		795,00
642095				RUIMEN AALPUTTEN			
28/04/2022	1359	2022009	't Ruimerke	Ruimen septische put	450,00		
29/09/2022	1472	2022071	't Ruimerke	Ruimen septische put	450,00		
29/03/2023	1551	2022143	't Ruimerke	Ruimen septische put	480,01		
Totaal	642095				1 380,01		1 380,01
Totaal	64				2 250,01		2 250,01
65				FINANCIËLE KOSTEN			
650000				BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN			
31/03/2023	1563	2022147	Argenta Bank	Bankkosten Argenta	47,55		
31/03/2023	1564	2022146	KBC Bank	Bankkosten KBC	313,00		

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
31/03/2023	1610	2022158	CR 1-10 (Beveko)	Bankkosten	1,63		
Totaal	650000				362,18		362,18
Totaal	65				362,18		362,18
66	UITZONDERLIJKE KOSTEN						
660001	TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL						
31/03/2023	1610	2022158	CR 1-10 (Beveko)	Tussenkost reservekapitaal	-2 062,93		
Totaal	660001				-2 062,93		-2 062,93
660002	AANGROEI RESERVEKAPITAAL						
31/03/2023	1570	2022152	Reservefonds	Aangroei reservefonds 2022/2023	45 000,00		
31/03/2023	1610	2022158	CR 1-10 (Beveko)	Aangroei 2022/2023	500,00		
Totaal	660002				45 500,00		45 500,00
Totaal	66				43 437,07		43 437,07

Totaal: 10 Kosten volgens quotiteiten - geheel gebouw 132 359,64 1 999,25 130 360,39

13 Kosten volgens quotiteiten - 1/3 kosten centrale rekening 8-9-10

6102	ELEKTRISCHE INSTALLATIES						
610220	OVERIGE ONDERHOUD ELEKTRISCHE INSTALLATIES						
14/10/2022	1526	2022122	Electra bv - GEKO	Nazicht verlichting parking CR8/9/10	85,56		
21/10/2022	1539	2022130	AC - Electro	Algemeen werken - CR8/9/10	79,50		
Totaal	610220				165,06		165,06
Totaal	6102				165,06		165,06
6103	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER						
610320	ONDERHOUD EN HERSTEL STOOKINSTALLATIES						
01/04/2022	1517	2022105	Bit - Service	Depannage CV 15/03 (CR8/9/10)	38,87		
28/04/2022	1515	2022106	Bit - Service	Interventie met Weisshaupt (CR8/9/10)	38,87		
07/09/2022	1511	2022107	Bit - Service	Door te rekenen interventie Weisshaupt (CR8/9/10)	350,73		
07/09/2022	1516	2022108	Bit - Service	Depannage CV 28/07 (CR8/9/10)	61,83		
31/10/2022	1519	2022109	Comtis Services	Herstelling (CR8/9/10)	196,10		
31/10/2022	1520	2022110	Comtis Services	Nazicht probleem stookolieinstallatie (CR8/9/10)	297,82		
28/11/2022	1512	2022112	Bit - Service	Onderhoud ketel (CR8/9/10)	363,93		
28/11/2022	1512	2022112	Bit - Service	Op en aflaten water	116,60		
21/12/2022	1514	2022113	Bit - Service	Door te rekenen factuur Weisshaupt (CR8/9/10)	132,50		
28/02/2023	1549	2022141	Comtis Services	Openmaken mangat stookolietank nr. 3 - CR8/9/10	861,50		
31/03/2023	1573	2022155	CR 8-10	Overpompen stookolie naar 2e tank	157,50		
Totaal	610320				2 616,25		2 616,25
610360	ONDERHOUD WATERLEIDINGEN						
30/05/2022	1447	2022050	Bit - Service	Depannage drukverhoger	61,83		
Totaal	610360				61,83		61,83
Totaal	6103				2 678,08		2 678,08
6120	WATER						
612010	WATER ALGEMENE DELEN						
10/09/2022	1460	2022061	Waterlink (AWW)	12/05/2022 tot 10/09/2022	4 234,33		

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
10/12/2022	1482	2022082	Waterlink (AWW)	11/09/2022 tot 10/12/2022	4 234,33		
10/03/2023	1552	2022142	Waterlink (AWW)	11/12/2022 - 10/03/2023	4 234,33		
31/03/2023	1581	2022156	Waterlink (AWW)	Afrekening 12052022-1005023	1 935,95		
Totaal	612010				14 638,94		14 638,94
Totaal	6120				14 638,94		14 638,94
6123				STOOKOLIE			
612300				KEURINGEN TANKS			
17/10/2022	1475	2022074	OCB vzw	Keuring tank	83,39		
08/03/2023	1521	2022115	GoLanTec	mazoutreservoir nr. 3: Nieuwe keuring	270,45		
Totaal	612300				353,84		353,84
Totaal	6123				353,84		353,84
6130				ERELONEN			
613010				ERELONEN ADVOCATEN			
03/09/2022	1530	2022120	Ardent Advocaten	VME Fruithoflaan 112-114-116 / MVB Arch. CR8/9/10	298,51		
Totaal	613010				298,51		298,51
613050				ANDERE ERELONEN			
15/09/2022	1527	2022121	CR 1-7 (Solvio)	Erelon nazicht boekhouding CR8/9/10	81,87		
22/12/2022	1542	2022131	Mertens Werner	Expertise ondergrondse garagegebouw	1 082,55		
28/03/2023	1544	2022137	GoLanTec	Voorschot kosten aanpassing	1 224,82		
Totaal	613050				2 389,24		2 389,24
Totaal	6130				2 687,75		2 687,75
64				ANDERE KOSTEN			
642000				DIVERSE KOSTEN			
01/08/2022	1440	2022045	WDH design	Afdekken putdeksels	247,71		
14/11/2022	1518	2022111	NM projects	Dichten gat garage (CR8/9/10)	162,53		
30/01/2023	1543	2022133	AXEL Andrzej Samsel	Instalatie van afdichtingen en hoeken in de deur naar de kamer	53,00		
Totaal	642000				463,24		463,24
Totaal	64				463,24		463,24

Totaal: 13 Kosten volgens quotiteiten - 1/3 kosten centrale rekening 8-9-10 **20 986,91** **20 986,91**

69 Warmtemeters 22/23 - 229

6103				CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER			
610380				METERS EN METEROPNAME			
31/03/2023	1571	2022153	SPM Technologies NV	Meteropname	838,53		
Totaal	610380				838,53		838,53
Totaal	6103				838,53		838,53

Totaal: 69 Warmtemeters 22/23 - 229 **838,53** **838,53**

70 Warm water meters 22/23 - 102

6103				CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER			
610380				METERS EN METEROPNAME			
31/03/2023	1571	2022153	SPM Technologies NV	Meteropname	346,06		

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
Totaal	610380				346,06		346,06
Totaal	6103				346,06		346,06

Totaal: 70 Warm water meters 22/23 - 102 **346,06** **346,06**

75 Verbruik verwarming 2022/2023

6123		STOOKOLIE					
612321		AFREKENING INDIVIDUELE VERWARMING					
31/03/2023	1573	2022155	CR 8-10	Verbruik verwarming	40 517,39		
Totaal	612321				40 517,39		40 517,39
Totaal	6123				40 517,39		40 517,39

Totaal: 75 Verbruik verwarming 2022/2023 **40 517,39** **40 517,39**

76 Verbruik warm water 2022/2023

6123		STOOKOLIE					
612321		AFREKENING INDIVIDUELE VERWARMING					
31/03/2023	1573	2022155	CR 8-10	Verbruik warm water	6 198,32		
Totaal	612321				6 198,32		6 198,32
Totaal	6123				6 198,32		6 198,32

Totaal: 76 Verbruik warm water 2022/2023 **6 198,32** **6 198,32**

PRIVATIEVE KOSTEN

6104		SCHRIJNWERKEN					
610420		ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK					
22/09/2022	1463	2022063	Jansegers Aaron	Naamplaatje - A 20	10,00		
14/03/2023	1528	2022124	Lock Service	2 sleutels De Ceulaerde	166,00		
27/03/2023	1541	2022136	Lock Service	1 Sleutel Heirman	83,00		
Totaal	610420				259,00		259,00
Totaal	6104				259,00		259,00
6160		ADMINISTRATIEKOSTEN SYNDICUS					
616030		ANDERE					
14/06/2022	1423	2022030	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	26,54		
14/06/2022	1424	2022031	Beveko BV	Aangetekende Aanmaningen/Ingebrekestelling	15,92		
12/08/2022	1450	2022053	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	79,62		
20/09/2022	1462	2022062	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht - Le Bacq	265,35		
24/10/2022	1474	2022075	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht - De Boe	265,35		
16/11/2022	1480	2022080	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	199,05		
15/03/2023	1535	2022126	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht - "BERMAG"	265,35		
18/03/2023	1533	2022127	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	92,89		
18/03/2023	1534	2022128	Beveko BV	Niet aangetekende aanmaning	13,27		
28/03/2023	1536	2022129	Beveko BV	Dossierkost Eigendomsoverdracht - Merckx/Mariën	265,35		
Totaal	616030				1 488,69		1 488,69
Totaal	6160				1 488,69		1 488,69

Facturen per verdeelsleutel en kostenrekening

Fact datum	StukNr	Nr.boekh.	Leverancier	Mededeling	Debet	Credit	Saldo
6163		PROCEDUREKOSTEN					
616300		PROCEDUREKOSTEN INNING ACHTERSTALLEN MEDE-EIGENAAR					
02/08/2022	1441	2022049	GDW AJO	Aanmaning - Butaye	25,00		
Totaal	616300				25,00		25,00
Totaal	6163				25,00		25,00
66		UITZONDERLIJKE KOSTEN					
660003		WERKKAPITAAL					
31/03/2023	1572	2022154	Werkkapitaal	Verrekening werkkapitaal bij verkoop	-585,65		
31/03/2023	1572	2022154	Werkkapitaal	Verrekening werkkapitaal bij aankoop	585,65		
Totaal	660003						
660100		PRIVATIEVE KOSTEN					
06/06/2022	1432	2022037	SPM Technologies NV	Controle niet doorzende meters	87,72		
16/06/2022	1444	2022048	VME	2 sleutels - A10 - Coprimmo	116,00		
Totaal	660100				203,72		203,72
Totaal	66				203,72		203,72
Totaal:	Privatieve kosten				1 976,41		1 976,41

Algemeen Totaal				203 223,26	1 999,25	201 224,01
------------------------	--	--	--	-------------------	-----------------	-------------------

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
137 919,76			137 919,76
10 859,05	0 %		10 859,05
13 947,48	6 %	836,85	14 784,33
13 054,98	21 %	2 741,54	15 796,52
21 864,35	VRIJ		21 864,35
197 645,62		3 578,39	Totaal

VME Fruithoflaan 112 (Res. De La

Fruithoflaan 112
 2600 Berchem (Antwerpen)
 KBO: 0850.371.383
 Bank: BE64 7350 5856 5352
 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
 2600 Berchem
 Tel.: 03/440.38.44
 BIV: 510.150

BALANS

Afrekening 01/04/2022 - 31/03/2023 - Res. De La Marcke

Periode 01/04/2022 - 31/03/2023

Opgemaakt: 18 september 2023

Afdrukdat.: 18/09/2023

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars	3 628,99	
410000 Reservekapitaal		420 609,78
410100 Werkkapitaal		18 592,01
440000 Leveranciers		67 457,72
490000 Over te dragen kosten	10 847,14	
491000 Afronding		11,58
499000 Wachtrekening	26,54	
550000 Spaarrekening Argenta	87 467,96	
550003 Zichtrekening KBC	108 879,24	
550012 Spaarrekening AXA	99 970,00	
550022 Spaarrekening KBC	195 837,20	
551002 Zichtrekening Argenta	14,02	
	506 671,09	506 671,09

VME Fruithoflaan 112 (Res. De La

Fruithoflaan 112
2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0850.371.383

Syndicus

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44

Dhr. en/of Mevr. De Kinderen - Van Hooff
Fruithoflaan 116 -B19
B - 2600 Berchem (Antwerpen)

Individuele afrekening

Afrekening 01/04/2021 - 31/03/2022 - Res. De La
Marcke

Periode 01/04/2021 - 31/03/2022

Opgemaakt: 15 september 2022

Afdrukdat.: 18/09/2023

Onkosten in de gemene delen.

10	=	10000	=	Kosten volgens quotiteiten - geheel gebouw
G35		(365/365) Quotiteiten:30		
6100		BRANDBEVEILIGING		
610010 -	BRANDBLUSTOESTELLEN	108,90 x (30/10000)		0,33
	BRANDBEVEILIGING	108,90		0,33
6101		LIFTEN		
610100 -	KEURING LIFTEN	249,99 x (30/10000)		0,75
610110 -	ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN	1.420,13 x (30/10000)		4,26
610150 -	ANDERE KOSTEN LIFTEN	1.336,10 x (30/10000)		4,01
	LIFTEN	3.006,22		9,02
6102		ELEKTRISCHE INSTALLATIES		
610220 -	OVERIGE ONDERHOUD ELEKTRISCHE INSTALLATIES	1.107,64 x (30/10000)		3,31
	ELEKTRISCHE INSTALLATIES	1.107,64		3,31
6103		CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER		
610301 -	VASTE KOSTEN VERWARMING	7.521,32 x (30/10000)		22,56
610302 -	WERKEN LOODGIETERIJ	1.919,13 x (30/10000)		5,75
	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER	9.440,45		28,31
6104		SCHRIJNWERKEN		
610420 -	ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK	942,45 x (30/10000)		2,83
610430 -	ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK	190,80 x (30/10000)		0,57
	SCHRIJNWERKEN	1.133,25		3,40
6105		SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING		
610540 -	HUISVUIL/PMD/PAPIER VOLGENS CONTRACT	1.553,76 x (30/10000)		4,66
	SCHOONMAAK EN HUISVUILVERWERKING	1.553,76		4,66
6106		TUINEN- PARKINGS EN WEGEN		
610600 -	ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING VOLGENS CONTR	3.087,73 x (30/10000)		9,26
	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN	3.087,73		9,26
6107		ONDERHOUD BOUWWERKEN		
610780 -	HUUR GARAGE	1.509,66 x (30/10000)		4,52

	ONDERHOUD BOUWWERKEN	1.509,66	4,52
6121	ELEKTRICITEIT		
612100 -	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	1.568,38 x (30/10000)	4,70
612108 -	ELEKTRICITEIT PARKVERLICHTING	63,28 x (30/10000)	0,19
612110 -	ELEKTRICITEIT LIFTEN	381,51 x (30/10000)	1,14
	ELEKTRICITEIT	2.013,17	6,03
6125	ANDERE LEVERINGEN		
612504 -	KLEINE AANKOPEN	257,69 x (30/10000)	0,79
	ANDERE LEVERINGEN	257,69	0,79
6130	ERELONEN		
613000 -	ERELONEN SYNDICI	8.764,07 x (30/10000)	26,29
613010 -	ERELONEN ADVOCATEN	2.428,72 x (30/10000)	7,29
613030 -	ERELONEN DESKUNDIGEN	534,42 x (30/10000)	1,60
613040 -	ERELONEN EXTERNE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN	77,96 x (30/10000)	0,23
	ERELONEN	11.805,17	35,41
6140	VERZEKERINGEN		
614000 -	BRANDVERZEKERING	7.728,74 x (30/10000)	23,19
614100 -	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	8,90 x (30/10000)	0,03
614200 -	ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	71,90 x (30/10000)	0,22
	VERZEKERINGEN	7.809,54	23,44
6150	CONCIËRGEWONING		
615000 -	TELEFOON - INTERNET - GSM	120,00 x (30/10000)	0,36
615100 -	ELEKTRICITEIT	357,40 x (30/10000)	1,06
615300 -	GAS	12,78 x (30/10000)	0,04
615700 -	ONDERHOUD	5.883,53 x (30/10000)	17,65
	CONCIËRGEWONING	6.373,71	19,11
6161	KOSTEN VERGADERINGEN		
616100 -	GEBRUIK VERGADERZALEN	518,49 x (30/10000)	1,56
	KOSTEN VERGADERINGEN	518,49	1,56
6200	BEZOLDIGINGEN- SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN		
620000 -	BEZOLDIGINGEN EN RECHTSTREEKSE SOCIALE VOORDELEN	17.972,83 x (30/10000)	53,92
623000 -	ANDERE PERSONEELSKOSTEN	10.744,88 x (30/10000)	32,26
	BEZOLDIGINGEN- SOCIALE LASTEN EN PENSIOENEN	28.717,71	86,18
6400	ANDERE KOSTEN		
642000 -	DIVERSE KOSTEN	140,00 x (30/10000)	0,42
642095 -	RUIJEN AALPUTTEN	987,89 x (30/10000)	2,96
	ANDERE KOSTEN	1.127,89	3,38
6500	FINANCIËLE KOSTEN		
650000 -	BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	131,87 x (30/10000)	0,40
	FINANCIËLE KOSTEN	131,87	0,40
6600	UITZONDERLIJKE KOSTEN		
660002 -	AANGROEI RESERVEKAPITAAL	45.500,00 x (30/10000)	136,50
660001 -	TUSSENKOMST RESERVEKAPITAAL	-8.152,27 x (30/10000)	-24,46
	UITZONDERLIJKE KOSTEN	37.347,73	112,04
Totaal kavels	G35	Inclusief 6.86 EUR BTW	351,15

TOTAAL 10 351,15

13 = 10000 = Kosten volgens quotiteiten - 1/3 kosten centrale rekening

G35		(365/365) Quotiteiten:30	
6103	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER		
610302 - WERKEN LOODGIETERIJ		163,59 x (30/10000)	0,49
610360 - ONDERHOUD WATERLEIDINGEN		1.469,72 x (30/10000)	4,40
610320 - ONDERHOUD EN HERSTEL STOOKINSTALLATIES		1.424,31 x (30/10000)	4,28
	CENTRALE VERWARMING EN WARM WATER	3.057,62	9,17
6104	SCHRIJNWERKEN		
610430 - ONDERHOUD BINNENSCHRIJNWERK		154,58 x (30/10000)	0,46
	SCHRIJNWERKEN	154,58	0,46
6106	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN		
610621 - DOMEINKOST		144,56 x (30/10000)	0,43
	TUINEN- PARKINGS EN WEGEN	144,56	0,43
6120	WATER		
612010 - WATER ALGEMENE DELEN		15.921,42 x (30/10000)	47,78
	WATER	15.921,42	47,78
6123	STOOKOLIE		
612300 - KEURINGEN TANKS		110,47 x (30/10000)	0,33
	STOOKOLIE	110,47	0,33
6130	ERELONEN		
613010 - ERELONEN ADVOCATEN		524,33 x (30/10000)	1,57
	ERELONEN	524,33	1,57
6400	ANDERE KOSTEN		
642002 - VERHUISWEG		7.364,64 x (30/10000)	22,11
	ANDERE KOSTEN	7.364,64	22,11
Totaal kavels	G35	Inclusief 4.93 EUR BTW	81,85

TOTAAL 13 81,85

TOTAAL Onkosten in de gemeenschappelijke delen 433,00

Totaal kosten 433,00

Bedrag Excl. (EUR)	% BTW	BTW Tot	Bedrag Incl. (EUR)
179,87			179,87
6,85	0 %		6,85
91,25	6 %	5,47	96,72
40,14	21 %	8,43	48,57
100,99	VRIJ		100,99
419,10		13,90	Totaal

Heropeningsaldo - opvraging reservefonds / werkingsfonds - uw betalingen

Datum	Omschrijving	Bedrag
Saldo voorgaande afrekening		
01/04/2021	Divers/Factuur	Heropening boekjaar. Saldo 04-2020 03-2021 De Kinderen - Van Hooff, Heropening boekjaar 04-2021 03-2
		-93,41
Uw betalingen aan rekening BE64 7350 5856 5352		
28/06/2021	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie April/Mei/Juni 2021, Provisie nr. 38
		-135,00
28/09/2021	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie Juli/Augustus/September 2021, Provisie nr. 39
		-135,00
06/10/2021	Terugbetaling BE64 7350 5856 5352	HEROPENING BOEKJAAR 04-2021 03-2022 HEROPENING BOEKJ, DE KINDEREN - VAN HOOFF
		93,41
16/12/2021	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie Oktober/November/December 2021, Provisie nr. 40
		-135,00
16/03/2022	Betaling BE64 7350 5856 5352	De Kinderen - Van Hooff Provisie Januari/Februari/Maart 2022, Provisie nr. 41
		-135,00
		Subtotal
		-446,59
		UW SALDO
		-540,00

Totalen voor deze afrekenperiode

Uw kostenaandeel in deze afrekening	433,00
Uw saldo 31/03/2022	-540,00
Te goed	107,00