

Onze Ref.: FRUIT101/2026/00834
Datum: 18/02/2026
Dossier:

Coppens notarissen
Cingel 14
2350 VOSSELAAR
België

Klant: Res. Empyreum
Fruithoflaan 99-103
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
Kavel(s): A05/KW1

Betreft: Omschrijving: FRUIT101 - verkoop D Invest BV - uw ref.: 2260434 | 115

Waarde notaris,

Als antwoord op uw schrijven dd. **16/02/2026** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

Gelieve direct na verlijden akte ons de benodigde gegevens door te mailen alsook het email adres van de koper!

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

- Het bedrag van het reservekapitaal: N.V.T.
- Het bedrag van de provisie:
 - Appartement: 333,10 EUR per maand
 - Kelder: N.V.T.
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal:
 - Appartement: 247,89 EUR
 - Kelder: N.V.T.
- Het aandeel in het reservefonds:
 - Appartement: 584,58 EUR
 - Kelder: N.V.T.
- In te houden: **Gelieve € 763,27 in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €433,27 & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE36 0017 1170 8981**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: € /. Gelieve ons altijd tegen de datum van de akte te contacteren of er achterstallig saldo is.**
 - Dit is inclusief:
 - Achterstallige bijdrage werkkapitaal: N.V.T.
 - Achterstallige bijdrage reservekapitaal: N.V.T.

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

- De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng mbt het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór 18/02/2026 heeft besloten:
- Overzicht van hangende gerechtelijke procedures ivm de mede-eigendom: **zie notulen laatste AV onder punt Achterstallige betalingen en juridische procedures**
- Notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de voorbije twee jaar treft u aan in bijlage.

- Een afschrift van de recentste balans goedgekeurd door de algemene vergadering van mede-eigenaars treft u aan in bijlage.

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

- Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor 18/02/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor 18/02/2026 alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering voor 18/02/2026 heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: **ZIE BIJLAGE**
- Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor 18/02/2026 maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

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

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

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

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

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

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

Roelants Julie
Parte Antwerpen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Empyreum, Fruithoflaan 99-103, KBO 0850.492.139, gehouden op 10/02/2025 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 11.823,00/20.000,00 - 59,12 %

Eigenaars: 47/80 - 58,75 %

01. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (20.000,00)

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

Stemming: Akkoord

Met uitzondering van:

Onthouding: Bosman - Quétaut

02. Financieel

02.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Herschilderen liftdeuren: €1.886.80

Vernieuw bordesknoppen: € 2.126.96

Verv. 3 weg motor: € 2.145.89

Afzuigstelsel: € 9.710.13

Dakkoepels: € 2.306.56

Herstellen waterinfiltratie: € 2.061.70

Brandhaspels en drukverhogingspomp: € 21.379.79 (opname reservefonds)

Schilderwerken: € 20.988,00 (opname reservefonds)

Ac-electro: € 11.035,14 (opname reservefonds)

Waterdichting garageboxen: € 22.600,26 (opname reservefonds)

Lumo: € 9.831.25 (opname reservefonds)

02.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Er zijn geen noemenswaardige zaken op te merken. Alle gestelde vragen werden volledig toegelicht door Mevr. Petra Ticket.

Volgende uitgaven hebben de aandacht getrokken bij de vergelijking van de kosten over verschillende boekjaren :

- Voor de onderhoudsproducten hadden we een kost van +/- 500€ in 2022 en 2023, in het afgelopen boekjaar liep dat op tot 1.100€...

- Voor de huisvuilverwerkingsproducten hadden we een kost van +/- 15€ de afgelopen jaren en nu 85€...

- De diverse kosten waren ook vrij hoog maar dit heeft wel te maken met aanpassing van de huisnr's en de deurplaten en bordesknoppen in de liften ed.

- De administratieve kosten gingen ook aanzienlijk de hoogte in (25€ naar 177.50€ naar...3.020€)

Dit was allemaal in orde in de zin dat Mevr. Ticket elk item kon verklaren, dat ik de facturen kon inkijken en wetende ook dat elke factuur door de Raad van Medebestuur goedgekeurd is geweest !

Maar misschien toch onze aandacht waard om deze kosten in de toekomst wat te proberen te beperken.

Verslag van de Rekencommissaris voor de Algemene Vergadering van Residentie Empyreum voor Boekjaar 1/11/2023 – 31/10/2024

Hierbij bevestig ik, Alexis Carême, in mijn functie als Rekencommissaris, hierdoor aangesteld door de eigenaars van Residentie Empyreum, dat ik de nodige wettelijke controle van de rekeningen en financiële verrichtingen uitgevoerd heb voor het afgelopen boekjaar.

Dit gebeurt op vrijwillige basis en in de mate van mijn mogelijkheden en kennis!

Op basis van deze controles, durf ik in alle eer en geweten te beweren dat er – mijn insziens – geen afwijkingen of significante onregelmatigheden te vinden zijn in de jaarafrekening en dat de cijfers waarheidsgetrouw zijn!!

Derhalve zou ik de algemene vergadering voorstellen om de balans en het financieel beheer van het boekjaar dat eindigt op 31/10/2024 goed te keuren, alsook décharge te geven aan de syndicus.

Alexis Carême

02.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (20.000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

02.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (20.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 298.258,01 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 20.238,04 €

Dus recurrente kosten waren: 278.020 €

Huidige provisie ter beschikking: 25.235 € (app.) + 306 € (gar.) per maand, zijnde 302.820 € + 3672 € per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten.

Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

Stemming: Unaniem akkoord

02.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (20.000,00)

Permanent werkkapitaal van € 21.318,84 bestaat/bestaat niet. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

02.06. Reservefonds (1/2 + 1) (20.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 64.133,36 (app.) + € 210.634,62 (gar.).

Vorig boekjaar: € 77.536,29

- Brandhaspels en drukverhogingspomp: € 21.379,79

- Schilderwerken: € 20.988

- Ac electro: € 11.035,14

+ Opgevraagd reservekapitaal: € 40.000,00

= € 64.133,36

Garages vorig jaar: € 243.066,13

- Waterdichting garageboxen: € 22.600,26

- Lumo: € 9.831,25

= € 210.634,62

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5% = € 14.000

Gezien de stemresultaten met betrekking tot punt 5.05 en 5.06 zal het reservekapitaal zonder aanzuivering volgend jaar +/- € 14.000,00 bedragen. Op basis hiervan stelt de vergadering voor om het komende jaar € 40.000,00 bij te sparen.

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1.1 (app.)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

02.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

03. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Engie (sinds 01/01/2025 Elindus)
- Elektriciteit: Engie
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Water: Water-Link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Bondec
- Liftonderhoud: Ora-liften
- Liftcontrole: Konhef
- Tuinonderhoud: Onghena Kim (offerte op te vragen voor tuinonderhoud bij firma die onderhoud bij Fruithoflaan 105 doet.)
- Elektriciën: AC-Electro
- Brandblussers: Somati-Fie
- Brandhaspels: MDP Fireprotection
- Aalputten: Roefs - Er zal vanaf heden beroep worden gedaan op een andere partij daar Roefs telkens andere personen stuurt alsook zeer moeilijk kan manoeuvreren met de grote wagens. (Janseghers White te contacteren).

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

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

04. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

Er werd ondertussen een firma aangesteld voor het vastleggen van enkele tegels in de inkomhal. Dit om te vermijden dat deze zouden breken in de toekomst.

De uitvoering hiervan staat gepland op vrijdag 14/02/2025.

04.01. Toelichting herstelling rookluiken traphallen

De aanwezige rookluiken in de traphallen zijn niet meer functioneel en kunnen niet meer aangestuurd worden bij brand. Omwille van veiligheidsredenen zullen deze koepels worden vernieuwd.

04.02. Verbeteren verlichting rond gebouw (veiligheid)

Er zal extra verlichting worden voorzien ter hoogte van de voor- en zijkant van het gebouw daar er regelmatig mensen zouden struikelen ter hoogte van de parkeerbeugel en het trapje naar de garage.

Ook de trap ter hoogte

€ 1250,00 excl. btw voor verlichtingspaal

€ 450,00 excl. btw voor armatuur ter hoogte zijkant.

Indien blijkt dat er nog steeds onvoldoende verlichting is kan de RVME hierover doorheen het jaar beslissen.

04.03. Vrijmaken evacuatiegangen (1/2 + 1) (10.000,00)

Sinds geruime tijd wordt er aangekondigd dat de evacuatiegangen vrij dienen te zijn. Na de eerste communicatie hierover was er een grote verbetering zichtbaar. Echter werd er nadien vastgesteld dat er opnieuw voorwerpen werden geplaatst.

Bij deze laten we door de algemene vergadering goedkeuren dat na 31/03/2025 alle goederen zullen verwijderd worden (staand, liggend, hangend). De kosten hiervan zullen gecompenseerd worden via de eigenaars van de appartementen die grenzen aan de gangen waar zich goederen bevinden. Het is dus in ieders belang om ook controle te doen op uw buur.

Het is nadien uiteraard de bedoeling dat deze gangen volledig leeg blijven.

Daarnaast mogen ook de tussenschoten van de terrassen niet geblokkeerd worden met planten of meubilair daar de terrassen deel uitmaken van de vluchtwegen.

Stemming: unaniem akkoord

05. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (20.000,00)

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

05.01. Renovatiewerken parkeerdak

Kosten tot op heden:

Plan B (2019-2020): € 10.672,20

Waterdichting garageboxen Brusselaers: 22.600,26

Architectenbureau LUMO: € 9.831,25

Destructief onderzoek: € 744,15

Architectenbureau LUMO: € 1.101,10

Totaal: € 44.948,96 waarvan 22.348,70 aan studiekosten

Beschikbaar reservekapitaal garages - € 210.634,62 (gar.)

Tim Graff van LUMO-architecten geeft toelichting met betrekking tot het voorstel van de parkeerdakrenovatie. Zowel de voor- als nadelen van asfalt en klinkers worden toegelicht.

Om te garanderen dat er geen schade zal ontstaan aan de huidige betonstructuur verwijst ACWEBO naar een verplichte stabiliteitsstudie waarvan het resultaat quasi zeker is en aanleg van kwalitatieve asfalt niet mogelijk is gezien het gewicht van de benodigde machines hiervoor.

Ongeacht het resultaat van de stemming dienen volgende zaken sowieso uitgevoerd te worden:

Vernieuwen lichtkoepels - +/- € 5.100,00 (mits prijsaanpassing) nog niet uitgevoerd wegens tot voor kort afhankelijk van renovatie parkeerdak.

Herschilderen lijnen - +/- € 4.000,00

Herstel slagboom - +/- € 6.000,00

Waterdichting fietsenberging - € 5.363,60 (mits prijsaanpassing)

05.02. Goedkeuring voorstel ACWEBO met asfalt (2/3) (10.000,00)

In principe werd er een offerte opgemaakt voor een bedrag van 187.833,14 incl. btw maar met voorwaarde dat er eerst nog een studie wordt uitgevoerd. Om te garanderen dat er geen schade zal ontstaan aan de huidige betonstructuur verwijst ACWEBO naar een verplichte stabiliteitsstudie waarvan het resultaat quasi zeker is en aanleg van kwalitatieve asfalt niet mogelijk is gezien het gewicht van de benodigde machines hiervoor.

De uitvoering van dit voorstel is bijgevolg niet wenselijk om schade aan de draagstructuur te vermijden.

Wordt op advies van LUMO niet over gestemd.

05.03. Goedkeuring voorstel ACWEBO met klinkers (2/3) (10.000,00)

De firma ACWEBO heeft opnieuw een aangepaste offerte bezorgd op verzoek van LUMO architecten. Gezien de gunstige invloed van de werken door Brusselaers is hierdoor de kostprijs beperkt kunnen worden tot € 171.856,46 incl. btw

- * onderschoren van de dakplaat
- * weghalen bestaande asfalt
- * herstellen van uitzettingsvoeg tot op de waterdichting (oplossen waterschade aan balk in de kelder)
- * nivelleren onderlaag
- * verbeteren waterdichting rondom (bestaande opnieuw vasthechten)
- * plaatsen nieuwe gootelementen (om tegenaan te werken)
- * nieuwe verharding in klinkers

Er wordt gevraagd om extra aandacht te schenken aan de hellingsgraad van de inrit naar het parkeerdak.

De kosten met betrekking tot de renovatie van het parkeerdak mogen via het reservekapitaal dat voorzien werd voor de garages betaald worden.

Stemming: Unaniem akkoord

05.04. Bekabeling elektriciteit plus meters plaatsen in elke garagebox. (2/3) (10.000,00)

Leveren + plaatsen voedingskabel XVB5G10 in buis langs alle garages - € 5.594,00 excl. btw

Leveren + plaatsen KWH-Meter met elk aparte differentieel en automaat 16A - € 13.524,00 excl. btw. (€ 332,00 X 42)

De totale kostprijs om alle garageboxen te voorzien van een aparte tussenmeter bedraagt € 20.265,08 incl. btw.

De vergadering vraagt om tijdens de werken aan het parkeerdak alle garageboxen te laten nakijken op aftakkingen behoudens de garagepoorten.

Stemming: Unaniem akkoord

05.05. Vernieuwing inkomdeur door automatische schuifdeur (2/3) (10.000,00)

Offerte FAAC 8.476,00 excl. btw
Leveren en plaatsen van een dubbele automatische schuifdeur type FAAC A1400/2 - TK52
Netto doorgang schuifdeur: 1587 x 2150 mm (breedte x hoogte)

Stroomvoorziening inkomdeur:
AC-Electro: 882,00 excl. btw

Totale kostprijs voor plaatsing automatische schuifdeur inkomhal inclusief toebehoren bedraagt € 9.919,48 incl. btw.

Stemming: Unaniem akkoord

05.06. Renovatie inkomhal (vernieuwing plafond + verlichting + schilderen) (2/3) (10.000,00)

Aansluitend op plaatsing van een nieuwe inkomdeur werd opnieuw voorgesteld om de inkomhal te renoveren.

Dit komt neer op plaatsing van een nieuw plafond met inbouwspots (LED) alsook het schilderen van de hal.

Offertes hiervoor:

Spots inkomhal AC-Electro: € 7.195,28
Finworx: € 32.981,90
- Afbraak huidig plafond: € 4.478,50
- Nieuw plafond 210m²: € 18.253,20
- Schilderwerken muren en plafonds: € 10.250,20

Totaal: € 40.177,18

Resultaat stemming punt 05.06: Voor

Voor: 3.861,00/5.465,00 aandelen - 70,65 %
Tegen: 1.604,00/5.465,00 aandelen - 29,35 %
Namen tegen: Vandenbroucke Marguerite, Vermeylen - Nuyts, Junes Anne, Galant, Oosterwaal - Bulcke, Geldof Aimé - De Bock Andrea, Mahmoud Ari, Bourgeois - De Ridder, Willems Ria, Van Gool Marina, Pagliero - Hodson, Van der Elst Roland

Blanco: 753,00/6.218,00 aandelen - 12,11 %
Namen blanco: De Pauw-Embrechts, Lafullarde - Taeymans, van Baren NV, Lemmens Erika, Van Regemorter Bruno, Claes Jacques

06. Bespreking en beslissing situatie parkeerplaats Taeymans - Van Gool (1/2 + 1) (20.000,00)

Sinds enige tijd heeft de familie Taeymans - Van Gool opgemerkt dat ze ondanks aankoop van 2 staanplaatsen in realiteit maar één volwaardige staanplaats hadden. In 2024 ontvingen we een schrijven van een advocaat met verzoek tot het aanwijzen van de tweede autostaanplaats.

Ondertussen werd door de familie Taeymans - Van Gool eigenhandig een markering aangebracht om twee staanplaatsen af te bakenen. Om uit deze impasse te geraken wordt er aan de algemene vergadering gevraagd om de twee staanplaatsen zoals getekend te erkennen als zijnde de twee autostaanplaatsen die de familie Taeymans - van Gool destijds zou aangekocht hebben.

Inzake deze kwestie wordt toelichting gegeven op de algemene vergadering door advocaat.

De familie Taeymans - Van Gool, bijgestaan door hun raadgeefster vraagt om de situatie zoals door henzelf getekend op het parkeerdak goed te keuren. Men verwijst hiervoor naar volgende argumenten:

- Er werden twee staanplaatsen aangekocht volgens hun aankoopakte
- De basisakte vermeldt zowel staanplaats één en twee

De eigenaars van parking 3 uitten terecht hun bezorgdheden over de bereikbaarheid van hun staanplaats en kunnen zich zeker niet vinden in de huidige situatie.

De vergadering vraagt hoe deze situatie eventueel in der minne kan worden opgelost. Dit kan eventueel zijn door het verplaatsen van de slagboom of aanstellen van een landmeter om tot een oplossing te komen.

Deze situatie dient opnieuw voorgelegd pop een BAV

Stemming: Akkoord

Onthouding: Taeymans-Van Gool

07. Bespreking situatie terrassen (1/2 + 1) (20.000,00)

Er wordt op aanraden van de firma DDC voorgesteld om offerte te laten opmaken voor regenwaterafvoeren op de voorgevel daar de huidige tapgaten gebreken vbeginnen te vertonen. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met geluidshinder die zich al voordoet aan de achtergevel.

Te bespreken op BAV.

08. Toelichting aanpassing epc (CV + verlichting + koepels)

Na plaatsing van de nieuwe koepels in de traphallen, eventuele nieuwe inkomdeur en nieuwe verlichting in de inkomhal zal er een nieuw EPC gemene delen aangevraagd worden daar het bestaande attest nog van voor de plaatsing van de condensatieketels dateert. Het nieuwe EPC zal dus gunstiger zijn en zorgt voor lagere kosten bij opmaak van individuele EPC-attesten.

09. Agendapunten van de heer Bosman

Op 29/12/2024 ontving de syndicus een aangetekend schrijven van de heer Bosman waarop antwoord werden voorzien op vrijdag 03/01/2025.

Diezelfde dag werd er een antwoord ontvangen dat het niet de bedoeling is om elkaars tijd te benemen met verzoek om alle punten mee op te nemen in de dagorde.

Ten einde geen tijd te verliezen werd de brief inclusief antwoorden aan alle eigenaars bezorgd als bijlage bij de uitnodiging van deze algemene vergadering.

09.01. Vervangen tegels voorterras (2/3) (20.000,00)

De vergadering vraagt om offerte op te vragen en voor te leggen op de volgende vergadering.

09.02. Wet op mede-eigendom (grondige herziening 2019)

Gezien de wetswijziging van 2019 inzake mede-eigendom wenst men te benadrukken dat de eigenaars de huurders dienen te informeren.

09.03. Onvolledige en/of niet correcte weergave verslag AV van 15/02/2024

De heer Bosman meldt dat er vorig jaar verschillende opmerkingen niet werden opgenomen.

09.04. Volmachten

Sinds enkele jaren hoort de heer Bosman onvrede dat er bepaalde eigenaars verschillende volmachten bijhebben. Dit conform de wetgeving.

09.05. Kleur liftdeuren gelijkvloers (2/3) (10.000,00)

De huidige kleur van de liftdeuren op het gelijkvloers valt niet in de smaak.

09.06. Meerjarenplan

- Isoleren zijgevels
- Verlichting (noodverlichting) in de traphallen

09.07. Communicatie

Er wordt gevraagd om meer informatie te krijgen van de RVME en de syndicus.

09.08. Ondersteuning VME

De heer Bosman vraagt om de aansluiting bij de eigenaarsbond te blijven behouden.

09.09. Documentatie

Zie punt communicatie 9.07.

10. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (20.000,00)**10.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (20.000,00)**

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

10.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (20.000,00)

De syndicus licht het contract versie 2025 toe.

Het ereloon bedraagt 1.509,81 EURO per maand.

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

10.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (20.000,00)

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

De VME verkiest als commissaris Carême Alexis
Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: Akkoord
Onthouding: Bosman - Quétaut

10.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (20.000,00)

Kandidaten eigenaars:

Kandidaat 1:
Mevr. Bogaerts (gesteund door haar partner)
Stemming: Unaniem akkoord

Kandidaat 2:
Dhr. Van Leuven (gesteund door zijn partner)
Stemming: Unaniem akkoord

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 00 minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio
Syndicus

Verslag van de buitengewone algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Empyreum, Fruithoflaan 99-103, KBO 0850.492.139, gehouden op 22/04/2025 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 11.024,00/20.000,00 - 55,12 %

Eigenaars: 42/82 - 51,22 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (20.000,00)

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

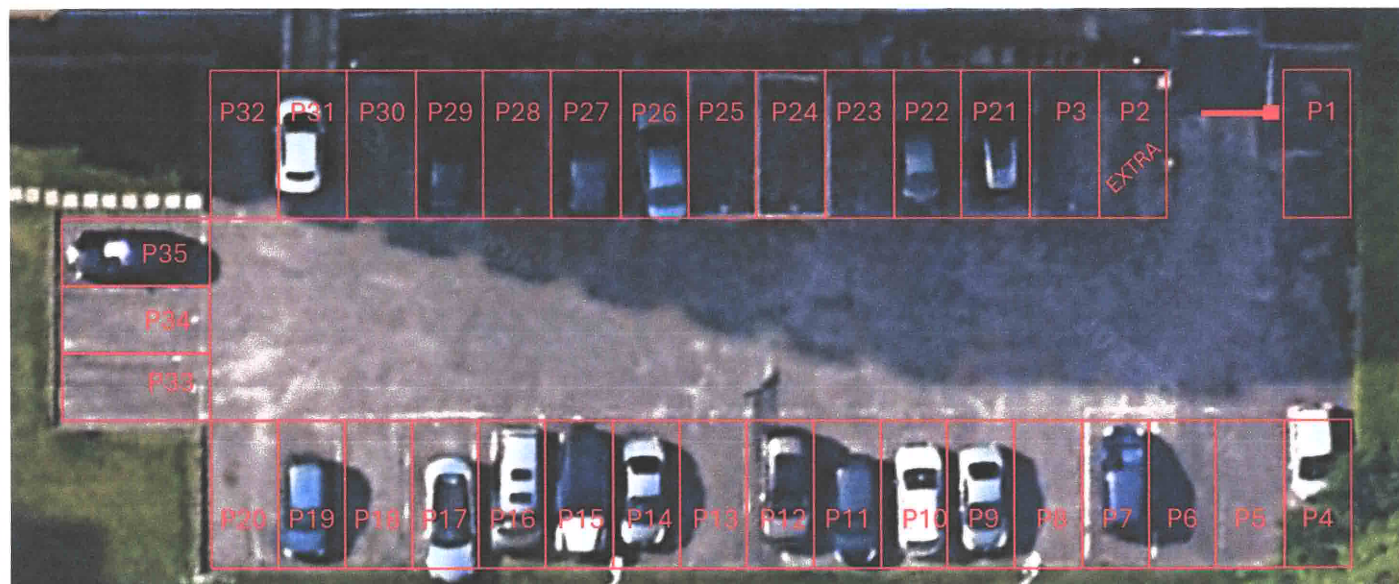
Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Akkoord creatie staanplaats (ter hoogte van huidige slagboom) (4/5) (20.000,00)

Er wordt voorgesteld om een extra staanplaats te creëren zoals voorzien op het onderstaande plan.

De huidige nummering wordt behouden en er wordt enkel een extra staanplaats gecreëerd dewelke zal toebehoren aan de familie Taeymans-Van Gool.

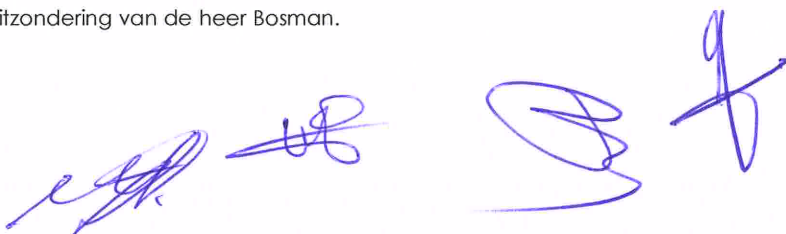
Stemming: Unaniem akkoord met uitzondering van mevrouw Jacobs die tegen stemt.



04. Plaatsing nieuwe slagboom (2/3) (10.000,00)

Er wordt voorgesteld om een nieuwe slagboom te plaatsen op de dakparking bovenaan de oprit naast nieuwe P1. Dit conform offerte van de firma FAAC voor een bedrag van € 4.233,00 excl. btw en € 50,00 per handzender (excl. btw)

Stemming: Alle aanwezige eigenaars zijn akkoord met uitzondering van de heer Bosman.



05. Bespreking en goedkeuring voorstel regenwaterafvoeren/terrassen (2/3) (20.000,00)

Er wordt voorgesteld om de A-schacht te laten aanpassen conform de offerte van Renotec met PVC buis op de gevel.

Stemming: Unaniem akkoord

06. Toelichting planning renovatie parkeerdak

Er wordt toelichting gegeven omtrent het verloop van de werken verwijzend naar de eerder verzonden communicatie.

Bij deze willen we u op de hoogte brengen dat de werken aan het parkeerdak van start zullen gaan op maandag 28 april. De totale duur van de werken wordt geschat op 6 weken.

Gezien de planning van de firma die de onderschoring zal voorzien was het niet mogelijk om de werken later te laten starten en start men plots op korte termijn.

Vanaf maandag 28 april zullen er schoren geplaatst worden in de ondergrondse garage ter hoogte van de middengang. Men moet geen schoren plaatsen in de garageboxen, met uitzondering van garagebox 25 dewelke zich onder de oprit naar het parkeerdak bevindt.

Wel dient de fietsenberging te worden ontruimd aangezien hier ook ondersteuning nodig is. Er worden tijdelijk enkele fietsenrekken voorzien in de ondergrondse garage ter hoogte van de doorgang naar de kelder.

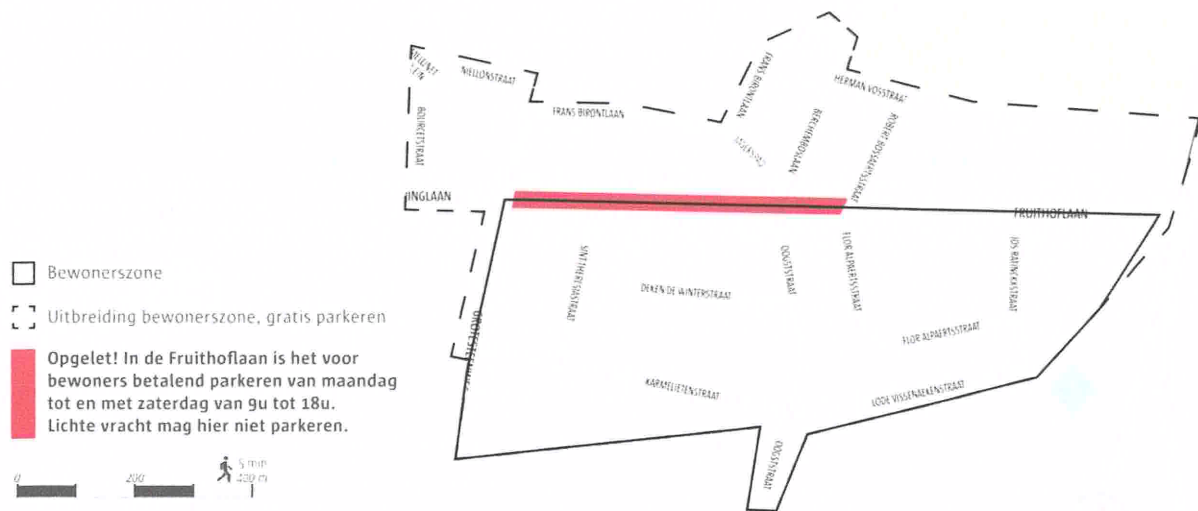
Tijdens de werken is er geen toegang mogelijk met de wagen.

Voor de garageboxen zullen schoren geplaatst worden. Dit zal er voor zorgen dat kantelpoorten NIET meer geopend of gesloten kunnen worden. De gebruikers van een garagebox met kantelpoort moeten voor 28 april beslissen of ze hun garagebox openzetten of dicht laten. Deze toestand zal dan gedurende de werken zo blijven.

De garageboxen met sectionaalpoort kunnen tijdens de werken nog wel geopend en gesloten worden. Aangezien dit wel voor extra parkeerdruk op de buurt zal zorgen werd AGFA gecontacteerd met de vraag of zij een deel van hun parking ter beschikking zouden willen stellen. Echter kregen we hierop een negatief antwoord.

Onderstaand (volgende bladzijde) voegen we een plan bij met aanduiding van de bewonerszone voor zij die een bewonerskaart hebben of wensen aan te vragen via de Stad.

We hielden ons er aan u hiervan op de hoogte te brengen en rekenen er op dat de werken vlot zullen verlopen. Gezien de omvang van de werken lijkt het ons ondanks de verwachte duurtijd van 6 weken aangewezen om rekening te houden met een iets langere uitvoeringstermijn van bv. 8 weken.



[Handwritten signatures in blue ink]

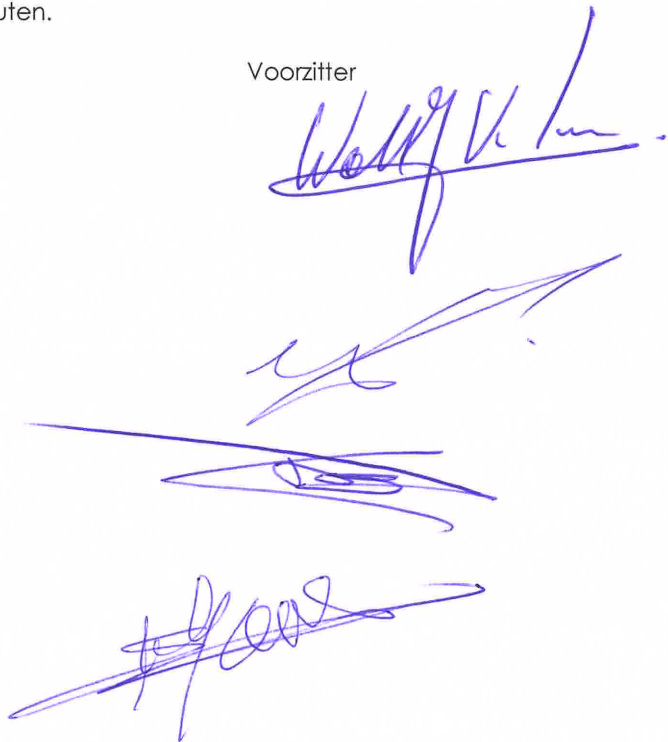
07. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 00 minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio
Syndicus



Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Empyreum, Fruithoflaan 99-103, KBO 0850.492.139, gehouden op 15/02/2024 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 14.844,00/20.000,00 - 74,22 %

Eigenaars: 58/81 - 71,60 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (20 000,00)

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

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 14.844,00/14.844,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/14.844,00 aandelen - 0,00 %

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Aankoop AED: €1260.34

Liftkosten: €3131.42

Renovatiewerken: €27.451.66 (stookplaats, Asbest, Led lampen) Opname reserve €25092.16

Parkeerbeugel: €1506.45

Erelonen deskundigen: €1845.25 (opname reserve)

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

Bijzondere opmerkingen: Geen

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (20 000,00)

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 14.334,00/14.334,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/14.334,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 510,00/14.844,00 aandelen - 3,44 %

Namen onthouding: Taeymans - Van Gool

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (20 000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 276.149,65€

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 8257,71 €

Dus recurrente kosten waren: 267.891,94€

Huidige provisie ter beschikking: 23.584 € + 286€ per maand/kwartaal, zijnde 286.440€ per jaar

Dit is niet voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: het bedrag verhogen met 7%.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om

een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Resultaat stemming punt 03.04: Voor

Voor: 13.555,00/13.555,00 aandelen - 100,00 %
 Tegen: 0,00/13.555,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.159,00/14.844,00 aandelen - 7,81 %
 Namen onthouding: Taeymans - Van Gool, De Pauw-Embrechts, De Cat Danielle

Blanco: 130,00/14.844,00 aandelen - 0,88 %
 Namen blanco: Vermeylen - Nuyts

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (20 000,00)

Permanent werkkapitaal van 21.318,84€ bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Resultaat stemming punt 03.05: Voor

Voor: 14.123,00/14.123,00 aandelen - 100,00 %
 Tegen: 0,00/14.123,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 721,00/14.844,00 aandelen - 4,86 %
 Namen blanco: DENTISTERIE BV, Vermeylen - Nuyts, De Winter-Bogaerts

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

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

77.536,29€ (gebouw) waarvan € 42.773,29 gereserveerd voor brandhaspels, drukverhoging, conformiteit elektrische installatie.

€243.066,13 (garages) bestemd voor de renovatie van de dagparking conform beslissing door de algemene vergadering en de waterinfiltraties in de kelder

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. 5% = €13500

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van:

Voorstel Gebouw:

Indien later op de vergadering wordt beslist om zowel de lifthallen als de inkomhal op te frissen dient een opvraging te gebeuren van € 80.000,00 voor het reservefonds gebouw.

Indien enkel de renovatie van de inkomhal wordt goedgekeurd moet er € 60.000,00 worden opgevraagd.

Indien enkel het schilderen van de lifthallen dient te gebeuren dient er € 40.000,00 te worden opgevraagd.

Voorstel Garage: € 0,00

Resultaat stemming punt 03.06: Voor

Uit de stemming van de vergadering blijkt dat enkel het schilderen van de lifthallen werd goedgekeurd. Bijgevolg zal er € 40.000,00 worden opgevraagd voor het reservefonds.

Voor: 5.251,00/6.342,00 aandelen - 82,80 %
 Tegen: 1.091,00/6.342,00 aandelen - 17,20 %
 Namen tegen: Taeymans - Van Gool, De Pauw-Embrechts, DENTISTERIE BV, Junes Anne, Jacobs D., Bourgeois - De Ridder, Crijns Gilberte, De Cat Danielle

Onthouding: 520,00/7.443,00 aandelen - 6,99 %
 Namen onthouding: De Vos - Godel, Claes Jacques, Maes-Florquin, Eggen Steven

Blanco: 581,00/7.443,00 aandelen - 7,81 %
 Namen blanco: De Groote Tanja, Malfait R., Vantieghem Petra, Van den broucke Brian, Hermans Tine

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

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

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

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

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

04. Verkiezingen en mandaten

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (20 000,00)

Resultaat stemming punt 04.01: Voor

Voor: 13.118,00/13.198,00 aandelen - 99,39 %

Tegen: 80,00/13.198,00 aandelen - 0,61 %

Namen tegen: Six Kim

Onthouding: 1.275,00/14.844,00 aandelen - 8,59 %

Namen onthouding: De Pauw-Embrechts, Malfait R., Dillen Katrien., Hermans Tine, De Cat Danielle

Blanco: 371,00/14.844,00 aandelen - 2,50 %

Namen blanco: Roets Robert, Godderie

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (20 000,00)

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

Het ereloon bedraagt 1.463,56 EURO per maand.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract met de syndicus te ondertekenen met einddatum 15/05/2025.

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 13.094,00/13.174,00 aandelen - 99,39 %

Tegen: 80,00/13.174,00 aandelen - 0,61 %

Namen tegen: Six Kim

Onthouding: 1.035,00/14.844,00 aandelen - 6,97 %

Namen onthouding: De Pauw-Embrechts, Vermeylen - Nuyts, Malfait R., De Cat Danielle

Blanco: 635,00/14.844,00 aandelen - 4,28 %

Namen blanco: Roets Robert, Peirce Brandon, Godderie

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (20 000,00)

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

De VME verkiest als commissaris de heer Carême. Er zijn geen andere kandidaten.

Resultaat stemming punt 04.03: Voor

Voor: 14.580,00/14.580,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/14.580,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 264,00/14.844,00 aandelen - 1,78 %

Namen blanco: Peirce Brandon

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (20 000,00)

De huidige raad van mede-eigendom laat aan de algemene vergadering weten dat zij allen hun mandaat wensen te beëindigen.

Kandidaten eigenaars:

Kandidaat 1: Mevr. Bogaerts

Resultaat stemming punt 04.04.01: Voor

Voor: 13.703,00/14.352,00 aandelen - 95,48 %

Tegen: 649,00/14.352,00 aandelen - 4,52 %

Namen tegen: De Pauw-Embrechts, De Cat Danielle

Onthouding: 386,00/14.844,00 aandelen - 2,60 %

Namen onthouding: De Vos - Godet, Bourgeois - De Ridder

Blanco: 106,00/14.844,00 aandelen - 0,71 %

Namen blanco: Godderie

Kandidaat 2: Mevr. Florquin

Resultaat stemming punt 04.04.02: Voor

Voor: 13.703,00/14.352,00 aandelen - 95,48 %

Tegen: 649,00/14.352,00 aandelen - 4,52 %

Namen tegen: De Pauw-Embrechts, De Cat Danielle

Onthouding: 386,00/14.844,00 aandelen - 2,60 %

Namen onthouding: De Vos - Godet, Bourgeois - De Ridder

Blanco: 106,00/14.844,00 aandelen - 0,71 %

Namen blanco: Godderie

Kandidaat 3: De heer De Maeyer Christophe

Resultaat stemming punt 04.04.03: Voor

Voor: 13.703,00/14.352,00 aandelen - 95,48 %

Tegen: 649,00/14.352,00 aandelen - 4,52 %

Namen tegen: De Pauw-Embrechts, De Cat Danielle

Onthouding: 386,00/14.844,00 aandelen - 2,60 %

Namen onthouding: De Vos - Godet, Bourgeois - De Ridder

Blanco: 106,00/14.844,00 aandelen - 0,71 %

Namen blanco: Godderie

Kandidaat 4: De heer Oosterwael Cor voor een nader te bepalen periode

Resultaat stemming punt 04.04.04: Voor

Voor: 13.333,00/14.352,00 aandelen - 92,90 %

Tegen: 1.019,00/14.352,00 aandelen - 7,10 %

Namen tegen: De Pauw-Embrechts, Roets Robert, Nieberding Rita, De Cat Danielle

Onthouding: 386,00/14.844,00 aandelen - 2,60 %

Namen onthouding: De Vos - Godet, Bourgeois - De Ridder

Blanco: 106,00/14.844,00 aandelen - 0,71 %

Namen blanco: Godderie

Kandidaat 5: De heer Douw Guy voor een nader te bepalen periode

Resultaat stemming punt 04.04.05: Voor

Voor: 13.438,00/14.087,00 aandelen - 95,39 %

Tegen: 649,00/14.087,00 aandelen - 4,61 %

Namen tegen: De Pauw-Embrechts, De Cat Danielle

Onthouding: 386,00/14.844,00 aandelen - 2,60 %

Namen onthouding: De Vos - Godet, Bourgeois - De Ridder

Blanco: 371,00/14.844,00 aandelen - 2,50 %

Namen blanco: Godderie, Bosman - Quétaut

Kandidaat 6: /

Geen stemming van toepassing.

04.05. Mandaat RVME tot € 7.500,00 (1/2 + 1) (20 000,00)

Er wordt voorgesteld om de RVME een mandaat te geven voor uitgaven tot € 7.500,00 voor gebeurtenissen die zich tijdens het lopende jaar voordoen.

Brusselaers (waterdichting garageboxen) - Offerte werd bekomen voor het opnieuw waardicht maken van de achterste wanden van de garage ter hoogte van de garageboxen waar water binnenkomt. Met deze firma werd een akkoord bereikt omtrent werkwijze waardoor het grootste deel van de waterinfiltraties zou opgelost worden.

Ghemko (Renovatie dagparking) - De firma Ghemko had een voorstel uitgewerkt om een extra laag aan te brengen op de bestaande parking. Hierbij werden bedenkingen gemaakt omtrent het extra gewicht alsook dat dit geen duurzame oplossing is voor de waterinfiltratie ter hoogte van de uitzettingsvoeg.

LUMO-Architecten geeft uitleg bij zijn voorstel om de werken uit te voeren.

Voorstel: Ten einde dit jaar te kunnen overgaan tot uitvoering van de werken stelt men voor om akkoord te geven voor uitvoeren van de werken na ontvangst offerte binnen budget van € 175.000,00 en conform het aanbestedingsdossier van LUMO-Architecten.

Resultaat stemming punt 07.01: Voor

Voor: 7.276,00/7.401,00 aandelen - 98,31 %

Tegen: 125,00/7.401,00 aandelen - 1,69 %

Namen tegen: Maes-Florquin

07.02. Goedkeuring vervangen 4 lichtkoepels garage (2/3) (10 000,00)

Een bijkomend probleem voor de waterdichting van de kelder zijn de aanwezige lichtkoepels. Deze dienen eveneens vernieuwd te worden om lekken op te lossen. De kostprijs hiervoor bedraagt +/- € 5.100,00.

Stemming wordt later toegevoegd volgens de stemformulieren

Resultaat stemming punt 07.02: Voor

Voor: 7.401,00/7.401,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/7.401,00 aandelen - 0,00 %

07.03. Goedkeuring plaatsing slagboom halverwege oprit voor zowel boven- als ondergrondse parking (2/3) (10 000,00)

Er wordt voorgesteld om na renovatie van de dagparking een nieuwe slagboom te voorzien halverwege de oprit die dan dienstig zal zijn voor de boven- en ondergrondse parking.

Indien dit niet wordt goedgekeurd zal de huidige slagboom alleszins wel worden hersteld nadat de werken van de dagparking zijn uitgevoerd.

Resultaat stemming punt 07.03: Tegen

Voor: 2.588,00/6.481,00 aandelen - 39,93 %

Tegen: 3.893,00/6.481,00 aandelen - 60,07 %

Namen tegen: Khatamifar Nasrin, De Pauw-Embrechts, Geldof Aimé - De Bock Andrea, Van Leuven W. - Van Laer D., Carême Alexis, Junes Anne, Mechini Ofelia, Baugniet Anne-Marie, Bourgeois - De Ridder, D Invest BV, Pagliero - Hodson, Hermans Tine, LLG-Beheer, Vangrieken Danielle, De Cat Danielle, Oosterwaal - Bulcke, Van Regemorter Bruno, Van Baren NV

Onthouding: 920,00/7.401,00 aandelen - 12,43 %

Namen onthouding: De Laet - Van Bugghenhout, Peirce Brandon, Duffeler Chris, Malfait R., Van den broucke Brian

07.04. Goedkeuring renovatie inkomhal (schilderen + renovatie plafond + led verlichting) (2/3) (10 000,00)

Er wordt regelmatig gevraagd of de inkomhal kan opgefrist worden (schilderen, nieuw plafond en nieuwe ledverlichting). Door eerdere offertes wordt de kostprijs voor deze werken geraamd op +/- € 42.000,00.

Voorstel: Mandaat aan RVME voor toewijzen opdracht aan leverancier na opvraag nieuwe offertes tot een bedrag van € 42.000,00 te financieren via het reservekapitaal gebouw.

Resultaat stemming punt 07.04: Tegen

Voor: 4.101,00/7.062,00 aandelen - 58,07 %

Tegen: 2.961,00/7.062,00 aandelen - 41,93 %

Namen tegen: D Invest BV, De Pauw-Embrechts, Lafullarde - Taeymans, Van Baren NV, Vandenbroucke Marguerite, Schoenmaeckers-Bosmans, Vantieghem Petra, Junes Anne, Galant, Khatamifar Nasrin, Oosterwaal - Bulcke, Van den broucke Brian, Jacobs D., Van Regemorter Bruno, Geldof Aimé - De Bock Andrea, Mahmoud Ari, Bourgeois - De Ridder, Eggen Steven, Van Gool Marina, Pagliero - Hodson, Van der Elst Roland, De Cat Danielle

Onthouding: 381,00/7.443,00 aandelen - 5,12 %

Namen onthouding: Behaeghel Serge, De Groote Tanja, De Vos - Godet, Hermans Tine

07.05. Goedkeuring schilderen lifthallen (2/3) (10 000,00)

Vorig jaar werd er goedkeuring gegeven voor het plaatsen van ledverlichting in alle lifthallen. Aansluitend werd er gestemd over het schilderen van de lifthallen waarvoor toen net te weinig stemmen waren (65% waar 66,66% nodig).

Het gevolg van de plaatsing van de nieuwe verlichtingsarmaturen is dat de lifthallen een zeer slordige indruk geven omdat de plaatsen van de vorige armaturen niet werden geschilderd.

Er wordt dus opnieuw voorgesteld om de lifthallen op alle verdiepingen opnieuw te schilderen (kleur wit).

Eerdere offerte van ALL Paint Services bedroeg +/- € 21.000,00 incl. btw

Voorstel: Goedkeuring offerte All Paint Services.

Resultaat stemming punt 07.05: Voor

Voor: 6.828,00/7.064,00 aandelen - 96,66 %

Tegen: 236,00/7.064,00 aandelen - 3,34 %

Namen tegen: Vantieghem Petra, Eggen Steven

Onthouding: 379,00/7.443,00 aandelen - 5,09 %

Namen onthouding: Behaeghel Serge, Six Kim, Peirce Brandon, Baugniet Anne-Marie

07.06. Goedkeuring voorstel voor extra fietsenstalling (2/3) (20 000,00)

Er wordt opgemerkt dat er inderdaad een te kort aan fietsenstallingen is. Echter weet men niet waar er extra fietsenstalling kan worden voorzien.

Stemming niet van toepassing.

08. Asbestinventaris (1/2 + 1) (20 000,00)

Punt niet meer van toepassing aangezien de deadline voor het asbestattest voor de gemeente delen werd opgeschoven naar 1/01/2027 i.p.v. de eerder gecommuniceerde datum door de overheid van 01/05/2025.

Stemming niet van toepassing

09. Bespreking en stemming reglement interne orde (1/2 + 1) (20 000,00)

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

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

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

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

Er werden hierop volgende opmerkingen ontvangen:

- De evacuatiegangen op alle verdiepen tussen de appartementen dienen ten alle tijde vrij te zijn in het kader van de brandveiligheid.

- Het gebruik van de openhaard in het appartement is ten strengste verboden. De afzuiging van de schouwen is niet meer in werking en dus is het gebruik levensgevaarlijk.

- De liften worden helaas te vaak misbruikt. Wanneer dit wordt vastgesteld zullen de kosten verbonden aan interventies van de liftonderhoudsfirma privaatief worden doorgerekend.

Het reglement zal vanaf heden strikt worden toegepast.
Deze aanpassingen zullen worden opgenomen in de tekst.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 11.760,00/12.378,00 aandelen - 95,01 %

Tegen: 618,00/12.378,00 aandelen - 4,99 %

Namen tegen: Malfait R., Vantieghem Petra, Bourgeois - De Ridder

Onthouding: 2.466,00/14.844,00 aandelen - 16,61 %

Namen onthouding: Lafullarde - Taeymans, Van Baren NV, Junes Anne, Galant, Khatamifar Nasrin, Van Regemorter Bruno, Pagliero - Hodson, Bosman - Quétaut, Duffeler Chris

10. Diversen

- Wijziging huis- en busnummers

Om de wijziging van de huis- en busnummers aan te passen in de inkomhal alsook in de liften dienen er nog aanpassingen te gebeuren.

- Er werden recent nieuwe brandhaspels geplaatst alsook werd de drukverhogingspomp vernieuwd. Hierbij werd op verschillende plaatsen wel door de muur geboord door MDP-Fireprotection. Er wordt aan alle eigenaars gevraagd om na te kijken of ze schade hebben in de berging. Deze schade zal hersteld worden door de firma.

- Er werd fiber (glasvezel) geplaatst door Proximus in de gemene delen. De bewoners hebben de mogelijkheid om via Proximus hier op aan te sluiten. Er wordt wel opgemerkt dat de nieuwe installatie in de appartementen nogal rommelig is.

- De verslagen van de RVME zijn te consulteren op het portaal van de syndicus.

- Er werd door de heer Bosman een lidmaatschap bij de eigenaarsbond afgesloten ten bedrage van € 125,00.

- Afvalbeheer: Er wordt respect gevraagd voor het werk van Horacio voor wat betreft de afvalsortering. Gelieve zelf rekening te houden bij het sorteren van uw afval alsook dit aan eventuele huurders door te geven.

Wat betreft groot huisvuil (grof vuil zoals kasten, lattenbodems, lichtarmaturen,...) dient dit zelf weggevoerd te worden naar het containerpark of kan er gevraagd worden aan stad Antwerpen om dit op te laten halen mits betaling. Deze zaken mogen niet in de gemene delen of in het afvallokaal worden geplaatst.

- De elektrische installatie wordt op korte termijn conform gemaakt en gekeurd.

- Aan de eigenaar van de tandartspraktijk wordt gevraagd om ons een plan te bezorgen omtrent de extra (elektrische) installaties die werden geplaatst.

- Meerjarenplanning uit te werken tegen een volgende vergadering

- Isoleren buitenmuren - Herstellen betonrot - Scheuren in gevel

Aandachtspunten:

- Vochtplekken ter hoogte van verschillende terrassen.

- Tijdens de plaatsing van de brandhaspels werd er op verschillende plaatsen door de muren geboord waardoor er bezetting is losgekomen. Er wordt gevraagd aan alle eigenaars om na te kijken of hier schade is ontstaan en dit aan de syndicus te laten weten.

- De lichtkoepels van de bovenste appartementen zijn in zeer slechte staat en kunnen best vervangen worden. De syndicus gaat na of deze gemeenschappelijk of privaatief zijn. Indien dit de gemeenschappelijke delen betreft.

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

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20uur en 30 minuten.

Secretaris

Lars Van Hoof
Voor Solvio - Syndicus

Voorzitter

Philippe Van der Beek - Paskiel

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Empyreum, Fruithoflaan 99-103, KBO 0850.492.139, gehouden op 13/02/2023 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

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

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 15.053,00/20.000,00 - 75,27 %

Eigenaars: 57/81 - 70,37 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (20 000,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar de heer Van der Beken-Pasteel.

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Plaatsen led lift: €2606,98

Renovatie stookplaats: €128.707,38 (opname reservefonds)

Voorstudie laadpalen: €2329,25

Studie parkeergarage: €1452

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (20 000,00)

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar met: verhoging met 10% (1/2 + 1) (20 000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 253.062,34 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 2606,98 €

Dus recurrente kosten waren: 250.455,36 €

Huidige provisie ter beschikking: 21.440 € (app.) + 260 € (garages) per maand, zijnde 257.280 € + 3120 € per jaar

Voorstel nieuwe provisies: verhoging met 10% en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

Ja	Neen	Blanco
Unaniem		

03.05. Verhoging energiebudget

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

De VME's die beheerd worden door Solvio Group en een gemeenschappelijke **aardgasketel** hebben, konden gelukkig nog genieten van een contract met een vaste prijs t.e.m. december 2022. Vanaf 1.1.2023 loopt een nieuw contract met Engie - variabel tarief.

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

Hoe gaan we te werk? Een apart energiebudget

Er werd sinds januari 2023 €14.854,95 opgevraagd voor de verhoging van aardgas. Dit zal vanaf maart worden geëvalueerd.

Wat kan u zelf doen? Beperk je verbruik

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

03.06. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (20 000,00)

Permanent werkkapitaal van 21.318,84 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

03.07. Reservefonds (1/2 + 1) (20 000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 96.378,28€ (app.) + 238.661,14€(garages). (Hiervan zullen er nog bijkomende facturen voor de renovatie van de stookplaats betaald worden)

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

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1.1 (app.) of 1.2.1 (garages)

Reservefonds garages: 6250 EURO

Resultaat stemming punt 03.07.02: Voor

Voor: 5.562,00/7.401,00 aandelen - 75,15 %

Tegen: 1.839,00/7.401,00 aandelen - 24,85 %

Namen tegen: Khatamfar Nasrin, Wouters Gerardina, Ant Works bvba, Poulussen - Vanvuchelen, Douw Guy, Van de Weygaert Bruno, Van Vossel L., Vangrieken Danielle, De Cat

Danielle, Van Regemorter Bruno, Willems Ria

Blanco: 652,00/8.053,00 aandelen - 8,10 %

Namen blanco: Crijns Gilberte, Martens, Van den broucke Brian, Sake Kenneth

Reservefonds gebouw 6250 EURO

Resultaat stemming punt 03.07.01: Voor

Voor: 5.480,00/6.109,00 aandelen - 89,70 %

Tegen: 629,00/6.109,00 aandelen - 10,30 %

Namen tegen: Khatamfar Nasrin, Poulussen - Vanvuchelen, Willems Ria, Vangrieken Danielle, De Cat Danielle

Onthouding: 106,00/7.264,00 aandelen - 1,46 %

Namen onthouding: Vantieghem Petra

Blanco: 1.049,00/7.264,00 aandelen - 14,44 %

Namen blanco: Malfait R., Oosterwaal - Bulcke, Van den broucke Brian, Douw Guy, De Groof Lea, Mahmoud Ari, Maes-Florquin, Sake Kenneth

03.08. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

04. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (20 000,00)

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (20 000,00)

Syndicus

Resultaat stemming punt 04.01.01: Voor

Voor: 13.311,00/13.311,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/13.311,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 1.484,00/15.317,00 aandelen - 9,69 %
Namen onthouding: De Pauw-Embrechts, Six Kim, Vantieghem Petra, Junes Anne, Poulussen - Vanvuchelen
Blanco: 522,00/15.317,00 aandelen - 3,41 %
Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth

Raad

Resultaat stemming punt 04.01.02: Voor

Voor: 13.790,00/13.790,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/13.790,00 aandelen - 0,00 %
Onthouding: 1.005,00/15.317,00 aandelen - 6,56 %
Namen onthouding: De Pauw-Embrechts, Vantieghem Petra, Poulussen - Vanvuchelen
Blanco: 522,00/15.317,00 aandelen - 3,41 %
Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth

Rekencommissaris

Resultaat stemming punt 04.01.03: Voor

Voor: 14.280,00/14.280,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/14.280,00 aandelen - 0,00 %
Onthouding: 515,00/15.317,00 aandelen - 3,36 %
Namen onthouding: Poulussen - Vanvuchelen
Blanco: 522,00/15.317,00 aandelen - 3,41 %
Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus tem 31.5.2024 (1/2 + 1) (20 000,00)

Er wordt verwezen naar de documentatie op het platform.

Het nieuwe basistarief als ereloon bedraagt gemiddeld 16,79 euro per appartement of commerciële ruimte per maand (incl. staanplaats). Het totaalbedrag wordt zoals gebruikelijk verdeeld volgens de gepaste aandelenleutel.

Concreet gaat het om een verhoging van ca.14% per maand t.a.v. actuele beheerstarief. Dit gaat in vanaf de eerste maand na de maand waarin deze AV wordt gehouden.

Er wordt mandaat gegeven aan de voorzitter van de AV om het aangepaste contract met de syndicus te ondertekenen.

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 12.870,00/13.653,00 aandelen - 94,26 %
Tegen: 783,00/13.653,00 aandelen - 5,74 %
Namen tegen: De Pauw-Embrechts, Junes Anne
Onthouding: 1.142,00/15.317,00 aandelen - 7,46 %
Namen onthouding: Vantieghem Petra, Poulussen - Vanvuchelen, Bourgeois - De Ridder, De Cat Danielle
Blanco: 522,00/15.317,00 aandelen - 3,41 %
Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (20 000,00)

De VME verkiest als commissaris dhr. Carême. Er zijn geen andere kandidaten.

Resultaat stemming punt 04.03: Voor

Voor: 14.539,00/14.539,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/14.539,00 aandelen - 0,00 %
Onthouding: 256,00/15.317,00 aandelen - 1,67 %
Namen onthouding: Bourgeois - De Ridder
Blanco: 522,00/15.317,00 aandelen - 3,41 %
Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (20 000,00)

Kandidaten eigenaars: Van der Beken, Godderie, Douw, Oosterwael, Taeymans & Bosman

Resultaat stemming punt 04.04: Voor

Voor: 13.784,00/14.433,00 aandelen - 95,50 %
Tegen: 649,00/14.433,00 aandelen - 4,50 %
Namen tegen: De Pauw-Embrechts, Roets Robert
Onthouding: 256,00/15.317,00 aandelen - 1,67 %
Namen onthouding: Bourgeois - De Ridder
Blanco: 628,00/15.317,00 aandelen - 4,10 %
Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth, Godderie

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas en elektriciteit: Engie
- Elektriciën: AC Electro
- Makelaar: Solvio verzekeringen
- Water: Water-Link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Bondec

Er zijn nog wel een aantal comfortklachten na de installatie van de nieuwe stookplaats. De laatste interventie duidt op ontbreken of defecten van zoneventielen in enkele appartementen dan wel moeten 3wegventielen vervangen worden door zoneventielen. Belangrijk om op dat ogenblik de thermostaat plaatselijk na te kijken.

- Liftonderhoud: Ora liften

Er zijn in vergelijking met vorig jaar meer extracontractuele kosten geweest. De RVME zal dit ook verder met Ora bespreken.

- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: eigen personeel
- Klusdienst: Edifix
- Tuin: Onghena
- Ruimen van putten: i.s.m. de RVME zal een andere leverancier worden aangeschreven.

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

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

06. Toestand en onderhoud van de gemene delen

06.01. Stemming over draagvlak bijkomende fietsenstalling (2/3) (20 000,00)

Vanuit de VME rijst de noodzaak en de vraag om extra fietsenstallingen te voorzien. De bestaande fietsenstalling buiten telt amper 10 plaatsen, wat ruim onvoldoende is voor een gebouw van 86 appartementen.

De AV bespreekt de mogelijkheden betreft het creëren van extra fietsenstallingen. Bij akkoord zal dit verder bestudeerd worden i.s.m. de raad (prijs, locatie,...) tegen volgende AV.

Resultaat stemming punt 06.01: Tegen

Voor: 5.060,00/12.843,00 aandelen - 39,40 %

Tegen: 7.783,00/12.843,00 aandelen - 60,60 %

Namen tegen: Taeymans - Van Gool, De Laet - Van Bugghenhout, Lafullarde - Taeymans, Van Baren Coal Trade NV, Vermeylen - Huyts, Schoenmaechers-Bosmans, Junes Anne, Oosterwaal - Bulcke, Jacobs D., Van Regemorter Bruno, Poulussen - Vanvuchelen, Geldof Aimé - De Bock Andrea, Roets Robert, Carême Alexis, Crijns Gilberte, Willems Ria, LLG-Beheer, Laurent Anne, Goddard, Bosman - Quétaut, Mechini Ofelia, De Cat Danielle, Baugniet Anne-Marie

Onthouding: 1.821,00/15.317,00 aandelen - 11,89 %

Namen onthouding: D Invest BV, DENTISTERIE BV, Six Kim, Malfait R., De Groof Lea, Steurs - Velters, Van Leuven W. - Van Laer D.

Blanco: 653,00/15.317,00 aandelen - 4,26 %

Namen blanco: Van den broucke Brian, Mahmoud Ari, Sake Kenneth

06.02. Toelichting individuele watermeters - stemming draagvlak (4/5) (10 000,00)

Er wordt de vraag gesteld of het opportuun is om het dossier betreft de individuele watermeters opnieuw op te nemen. Richtprijs: in 2018 bedroegen de kosten hiervoor €18.518,20 (incl. BTW en excl. tellers). Heden is prijs onbekend.

Resultaat stemming punt 06.02: Tegen

Voor: 1.975,00/6.632,00 aandelen - 29,78 %

Tegen: 4.657,00/6.632,00 aandelen - 70,22 %

Namen tegen: Taeymans - Van Gool, D Invest BV, Adams - Evans, DENTISTERIE BV, De Laet - Van Bugghenhout, Lafullarde - Taeymans, Van Baren Coal Trade NV, Vermeylen - Nuyts, Junes Anne, De Vos - Godet, Oosterwaal - Bulcke, Van Regemorter Bruno, Poulussen - Vanvuchelen, Douw Guy, Roets Robert, Van Vossel L., Carême Alexis, Ant Works bvba, Peirce Brandon Nevil, Mahmoud Ari, Bourgeois - De Ridder, Crijns Gilberte, Maes-Florquin, De Winter-Bogaerts, Wouters Gerardina, Steurs - Velters, Vangrieken Danielle, Van Gool Marina, LLG-Beheer, Laurent Anne, Pagliero - Hodson, Goddard, Bosman - Quétaut, Mechini Ofelia, Van der Elst Roland, Van Leuven W. - Van Laer D.

Onthouding: 499,00/7.394,00 aandelen - 6,75 %

Namen onthouding: Vandenbroucke Marguerite, Malfait R., Vantieghem Petra, De Groof Lea

Blanco: 263,00/7.394,00 aandelen - 3,56 %

Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth

07. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (20 000,00)

07.01. Plaatsing van camerabeveiliging (2/3) (20 000,00)

Er wordt de vraag gesteld of het opportuun zou zijn om beveiligingscamera's op het domein te plaatsen. Dit ter verhoging van de veiligheid van de bewoners.

De syndicus wijst er op dat bij het plaatsen van beveiligingscamera's er ook enkele verplichte administratieve en praktische zaken komen kijken, zoals bijvoorbeeld:

- Plaatsen van een server waarop de beelden worden bijgehouden: waar?
- Wie heeft toegang tot de beelden? Solvio en ...?
- Aanmelden van camera's bij de privacycommissie
- Uithangen van pictogrammen betreft de aanwezigheid van camerabewaking
- Investeren in nieuwe bekabeling voor camerabewaking
- Etc.

Ontvangen offertes (te indexeren)

- Failsafe: 7324,15 EUURO inc. BTW (te indexeren)

- Tim Security: €8.501,02 incl. BTW (te indexeren)

De algemene vergadering gaat over tot stemming betreft de noodzaak van het plaatsen van camerabewaking.

Resultaat stemming punt 07.01: Tegen

Voor: 1.414,00/14.062,00 aandelen - 10,06 %

Tegen: 12.648,00/14.062,00 aandelen - 89,94 %

Namen tegen: Taeymans - Van Gool, D Invest BV, Adams - Evans, DENTISTERIE BV, Behaeghel Serge, Six Kim, De Laet - Van Bugghenhout, Lafullarde - Taeymans, Van Baren Coal Trade NV, Van Den Ende Ward - De Groote Tanja, Vermeylen - Nuyts, Schoenmaeckers-Bosmans, Junes Anne, De Vos - Godel, Khatamifar Nasrin, Oosterwaal - Bulcke, Jacobs D., Van Regemorter Bruno, Poulussen - Vanvuchelen, Geldof Aimé - De Bock Andrea, Douw Guy, Van Vossel L., Carême Alexis, Ani Works bvba, Peirce Brandon Nevil, Mahmoud Ari, Bourgeois - De Ridder, Crijns Gilberte, Maes-Florquin, Willems Ria, De Winter-Bogaerts, Wouters Gerardina, Steurs - Velters, Eggen Steven, Vangrieken Danielle, Van Gool Marina, LLG-Beheer, Laurent Anne, Pagliero - Hodson, Mechini Ofelia, Van der Elst Roland, De Cat Danielle, Van Leuven W. - Van Laer D., Nalatenschap. Boens Joanna, Baugniet Anne-Marie, Van de Weygaert Bruno

Onthouding: 627,00/15.317,00 aandelen - 4,09 %

Namen onthouding: Malfait R., Vantieghem Petra, De Groof Lea

Blanco: 628,00/15.317,00 aandelen - 4,10 %

Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth, Godderie

07.02. Stemming plaatsing nieuwe LED verlichting lifthallen (2/3) (10 000,00)

Met het oog op de energiezuinigheid van het gebouw, en het verdubbelde verbruik van elektriciteit van het voorgaand boekjaar, is het opportuun om de verlichting in de lifthallen te vervangen door LED verlichting. Deze investering zal meteen te zien zijn in de facturen van de elektriciteit aangezien het verbruik onmiddellijk zal dalen.

De ontvangen offerte van AC Electro bedraagt +/- €7.500,00 (sensor en noodverlichting inclusief) ex. BTW. (te indexeren) voor de 36 resterende armaturen.

Mandaat aan de RVME om de finale offerte toe te wijzen aan de leverancier.

Resultaat stemming punt 07.02: Voor

Voor: 4.792,00/6.448,00 aandelen - 74,32 %

Tegen: 1.656,00/6.448,00 aandelen - 25,68 %

Namen tegen: D Invest BV, De Pauw-Embrechts, Behaeghel Serge, Vandenbroucke Marguerite, Vermeylen - Nuyts, Junes Anne, Oosterwaal - Bulcke, Poulussen - Vanvuchelen, Carême Alexis, Mahmoud Ari, Bourgeois - De Ridder, Steurs - Velters, Eggen Steven, Laurent Anne

Onthouding: 422,00/7.264,00 aandelen - 5,81 %

Namen onthouding: Six Kim, Van Den Ende Ward - De Groote Tanja, Vantieghem Petra, Baugniet Anne-Marie

Blanco: 394,00/7.264,00 aandelen - 5,42 %

Namen blanco: Van den broucke Brian, Willems Ria, Sake Kenneth

07.03. Stemming schilderwerken van de lifthallen TV t.e.m. 12e verdiep (2/3) (10 000,00)

Aansluitend en zeker noodzakelijk bij goedkeuring van het vorige agendapunt zijn schilderwerken.

De lifthallen zijn aan opfrissing toe.

Ontvangen offerte: ALL Paint Services: +/- 20.000,00 ex. BTW (te indexeren).

Mandaat aan de RVME om de finale offerte toe te wijzen aan de leverancier.

Resultaat stemming punt 07.03: Tegen

Voor: 3.902,00/5.951,00 aandelen - 65,57 %

Tegen: 2.049,00/5.951,00 aandelen - 34,43 %

Namen tegen: D Invest BV, De Pauw-Embrechts, Behaeghel Serge, Lafullarde - Taeymans, Vermeylen - Nuyts, Schoenmaeckers-Bosmans, Junes Anne, Oosterwaal - Bulcke, Van Regemorter Bruno, Poulussen - Vanvuchelen, Carême Alexis, Mahmoud Ari, Bourgeois - De Ridder, Willems Ria, Steurs - Velters, Eggen Steven, Laurent Anne

Onthouding: 814,00/7.264,00 aandelen - 11,21 %

Namen onthouding: Six Kim, Van Den Ende Ward - De Groote Tanja, Vandenbroucke Marguerite, Vantieghem Petra, Khatamifar Nasrin, De Cat Danielle, Baugniet Anne-Marie

Blanco: 499,00/7.264,00 aandelen - 6,87 %

Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth, Van Gool Marina, Van der Elst Roland

07.04. Stemming vernieuwen verlichting in keldergangen e.a. (2/3) (20 000,00)

Met het oog op de energiezuinigheid van het gebouw, en het verdubbelde verbruik van elektriciteit van het voorgaand boekjaar, is het opportuun om de verlichting in de keldergangen te vervangen door LED verlichting. Deze investering zal meteen te zien zijn in de facturen van de elektriciteit aangezien het verbruik onmiddellijk zal dalen.

De ontvangen offerte van AC Electro bedraagt +/- €7.350,00 (sensor en noodverlichting inclusief) Ex. BTW ((te indexeren)).

Mandaat aan de RVME om de finale offerte toe te wijzen aan de leverancier.

Resultaat stemming punt 07.04: Tegen

Voor: 8.096,00/14.211,00 aandelen - 56,97 %

Tegen: 6.115,00/14.211,00 aandelen - 43,03 %

Namen tegen: Taeymans - Van Gool, Adams - Evans, De Pauw-Embrechts, DENTISTERIE BV, Behaeghel Serge, Lafullarde - Taeymans, Van Baren Coal Trade NV, Junes Anne, De Vos - Godel, Jacobs D., Van Regemorter Bruno, Poulussen - Vanvuchelen, Roets Robert, Carême Alexis, Crijns Gilberte, Willems Ria, De Winter-Bogaerts, Steurs - Velters, Eggen Steven, Vangrieken Danielle, Laurent Anne, Pagliero - Hodson, Van de Weygaert Bruno

Onthouding: 584,00/15.317,00 aandelen - 3,81 %

Namen onthouding: Six Kim, De Laet - Van Bugghenhout, Vantieghem Petra

Blanco: 522,00/15.317,00 aandelen - 3,41 %

Namen blanco: Van den broucke Brian, Sake Kenneth

07.05. Stemming over LED verlichting inkomhal met nodige plafond -en schilderwerken (2/3) (10 000,00)

De inkomhal van het gebouw is aan opfrissing toe. In het kader van energiebesparing zou ook hier de verlichting vervangen dienen te worden door LED verlichting. Tevens zal het 'latjes plafond' vervangen worden door een strakke gyproc en zal alles geschilderd worden.

Kostprijs: er wordt verwezen naar de offertes van Clavi en Brabo technics genoegzaam besproken op de vorige AV's. Totaalbedrag ca. 43 000 EURO inc. BTW maar prijzen zijn te indexeren. Mandaat aan de RVME om de finale offerte toe te wijzen aan de leverancier.

Resultaat stemming punt 07.05: Tegen

Voor: 3.851,00/6.637,00 aandelen - 58,02 %

Tegen: 2.786,00/6.637,00 aandelen - 41,98 %

Namen tegen: D Invest BV, Behaeghel Serge, Lafullarde - Taeymans, Van Baren Coal Trade NV, Van Den Ende Ward - De Groote Tanja, Vermeylen - Nuyts, Schoenmaeckers-Bosmans, Junes Anne, Khatamifar Nasrin, Oosterwaal - Bulcke, Jacobs D., Van Regemorter Bruno, Poulussen - Vanvuchelen, Mahmoud Ari, Bourgeois - De Ridder, Willems Ria, Steurs - Velters, Eggen Steven, Van Gool Marina, Pagliero - Hodson, Van der Elst Roland, De Cat Danielle, Baugniet Anne-Marie

Onthouding: 237,00/7.264,00 aandelen - 3,26 %

Namen onthouding: Vandenbroucke Marguerite, Vantieghem Petra

Blanco: 390,00/7.264,00 aandelen - 5,37 %

Namen blanco: Taeymans - Van Gool, Van den broucke Brian, Sake Kenneth

08.03. Stemming over financiering goedgekeurde werken (reserve of extra opvraging) (1/2 + 1) (10 000,00)

Er wordt gestemd om de reserves aan te wenden.

Bij resultaat neen is de consequentie dat de goedgekeurde werken worden gefinancierd met een extra opvraging.

Bij een eventueel tekort moet het saldo sowieso extra opgevraagd worden.

Overzicht van de werken op agenda en indicatie van het effect op de reserves indien alle werken worden goedgekeurd hieronder:

Overzicht investeringen op agenda Res. Emphyreum AV 13/02/2023		
agenda	RF gebouw	RF Garages
beginsaldo	€ 96.378,28	€ 236.661,14
Bondec (ingehouden)	€ -14.250,00	
7,01camera's	€ -4.500,00	€ -4.500,00
7,02Led lifthallen	€ -7.500,00	
7,03Schilderen lifthallen	€ -21.000,00	
7,04Led keldergangen en garages	€ -7.500,00	
7,05inkomhal	€ -42.500,00	
eindsaldo	€ -871,72	€ 232.161,14

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 5.867,00/6.874,00 aandelen - 85,35 %

Tegen: 1.007,00/6.874,00 aandelen - 14,65 %

Namen tegen: D Invest BV, Behaeghel Serge, Six Kim, Vermeylen - Nuyts, Junes Anne, Khatamifar Nasrin, Oosterwaal - Bulcke, Poulussen - Vanvuchelen, Mahmoud Ari

Blanco: 390,00/7.264,00 aandelen - 5,37 %

Namen blanco: Taeymans - Van Gool, Van den broucke Brian, Sake Kenneth

07.06. Renovatie van de dagparking

07.06.01. Stemming over aangepaste offerte minimaal scenario plan B (2/3) (10 000,00)

Na.v. de vorige vergadering en de prijsaanpassingen i.v.m. het project, werd dit opnieuw opgenomen door de RVME en syndicus.

Eenzijds lopen contacten met Plan B voor het herwerken van de uitvoeringsplannen en lastenboek tot het absolute minimum, passend binnen het bestaande reservebudget. Deze besprekingen zijn nog lopende.

Anderzijds werd initiatief genomen door leden van de raad om alternatieve offertes op te vragen bij diverse andere aannemers.

Behalve de kostprijs der werken is de eenheid van aanneming en aldus aansprakelijkheid van tel bij de toewijzing, alsook de technische begeleiding van deze werken, niet in het minst omdat deze structurele werken aan de dagparking raken aan de constructie van het gebouw aldus elementen zoals stabiliteit cruciaal zijn.

Bij goedkeuring wordt opdracht gegeven aan Plan B om dit verder uit te werken met spoed.

Resultaat stemming punt 07.06.01: Voor

Voor: 5.072,00/5.982,00 aandelen - 84,79 %

Tegen: 910,00/5.982,00 aandelen - 15,21 %

Namen tegen: Wouters Gerardina, De Pauw-Embrechts, Ant Works bvba, Douw Guy, Pagliero - Hodson, Van Vossel L.

Onthouding: 1.304,00/8.053,00 aandelen - 16,19 %

Namen onthouding: De Laet - Van Buggenhout, De Groof Lea, Junes Anne, Poulussen - Vanvuchelen, Baugniet Anne-Marie, Malfait R.

Blanco: 767,00/8.053,00 aandelen - 9,52 %

Namen blanco: Taeymans - Van Gool, Van den broucke Brian, Sake Kenneth, LLG-Beheer

07.06.02. Stemming over aanstelling nieuw studiebureau voor uitwerken alternatief scenario (1/2 + 1) (10 000,00)

Er wordt gestemd over de aanstelling van studiebureau Arcade dewelke samen met de RME een alternatief maar kwalitatief scenario kan opmaken en de werf opvolgen. Noch de RME, noch de syndicus, kan deze taak op zich nemen.

Resultaat stemming punt 07.06.02: Voor

Voor: 6.259,00/6.393,00 aandelen - 97,90 %

Tegen: 134,00/6.393,00 aandelen - 2,10 %

Namen tegen: Willems Ria

Onthouding: 384,00/8.053,00 aandelen - 4,77 %

Namen onthouding: De Groof Lea, Baugniet Anne-Marie, Malfait R.

Blanco: 1.276,00/8.053,00 aandelen - 15,85 %

Namen blanco: Taeymans - Van Gool, Crijns Gilberte, Van den broucke Brian, DENTISTERIE BV, Sake Kenneth, LLG-Beheer

08. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

08.01. Stemming over uitvoering studie i.v.m. gemene infrastructuur laadpalen (2/3) (10 000,00)

De studie van Stroohm betreft het gemeenschappelijk laden werd ontvangen door Solvio. Hierbij werd de mogelijkheid tot gemeenschappelijk laden bevestigd. Een exacte prijs voor de investering hebben we op heden nog niet mogen ontvangen, doch er kan verdergewerkt worden op de indicatieve calculatietool van Stroohm.

VERMOGEN ONBEKEND/AAN TE VRAGEN		
Hoeveel vermogen hebben we nodig?		
Gewenst bereik per auto per dag:	300 km	
Aantal wagens:	35 auto's	
Laadtijd:	10 uur	
Benodigd vermogen op 3 fasen: 274 A Ampere		
BENODIGDE STROOHM LAADPUNTEN + PRIJS		
Wat hebben we nodig?		
	<i>Aantal</i>	<i>Totaal</i>
STROOHM Laadpunten	35	€ 43.359
Installatie laadpunten	35	€ 6.825
Trajecten tussen	4	€ 432
Kasten + aut. in A	274	€ 13.696
Afstand teller naar parking in M	175	€ 26.250
Geschat totaal		€ 90.562

Dit dient verder te worden opgenomen in het kader van de parkingrenovatie en i.s.m. de Ar., syndicus en RVME.

Intussen wordt benadrukt dat het **verboden** is om af te tappen van de gemene elektriciteit.

08.02. Aandachtspunten reglement van interne orde (1/2 + 1) (20 000,00)

De syndicus herhaalt dat brood gooien voor de vogels niet is toegestaan op de terrassen. Dit zorgt voor overlast voor de overige bewoners.

De VME is akkoord de syndicus mandaat te geven om het gebruiks/huurcontract met de nieuwe uitbaters van voormalige taverne Magalie af te sluiten.

Andere:

Het meerjarenplan zal geactualiseerd op de website worden geplaatst.

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

De syndicus overleef het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20u45.

Secretaris

Voorzitter

O. Blockhuys

P. Van der Beeken-Pasteel



Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Fruithoflaan 99, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20210819-0002449124-GD-1

Daken

$U = 0,29 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 1,39 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 5,63 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

$U = 5,55 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vloeren

$U = 1,05 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming

Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel (open)



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig



Verlichting

Compacte TL-verlichting of spaarlamp



Zonne-energie

Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

Datum: 19-08-2021

Handtekening:

**Parisis
Daniel**

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2021.08.19
16:05:06 +02'00'

Typ hier uw tekst
EXPARTISE - Daniel Parisis
Viooltjesstraat 7 bus 3.3
2820 Boom
TEL 0495 22 69 71
MAIL parisis@expartise.be
WEB www.expartise.be

EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met **19 augustus 2031**.

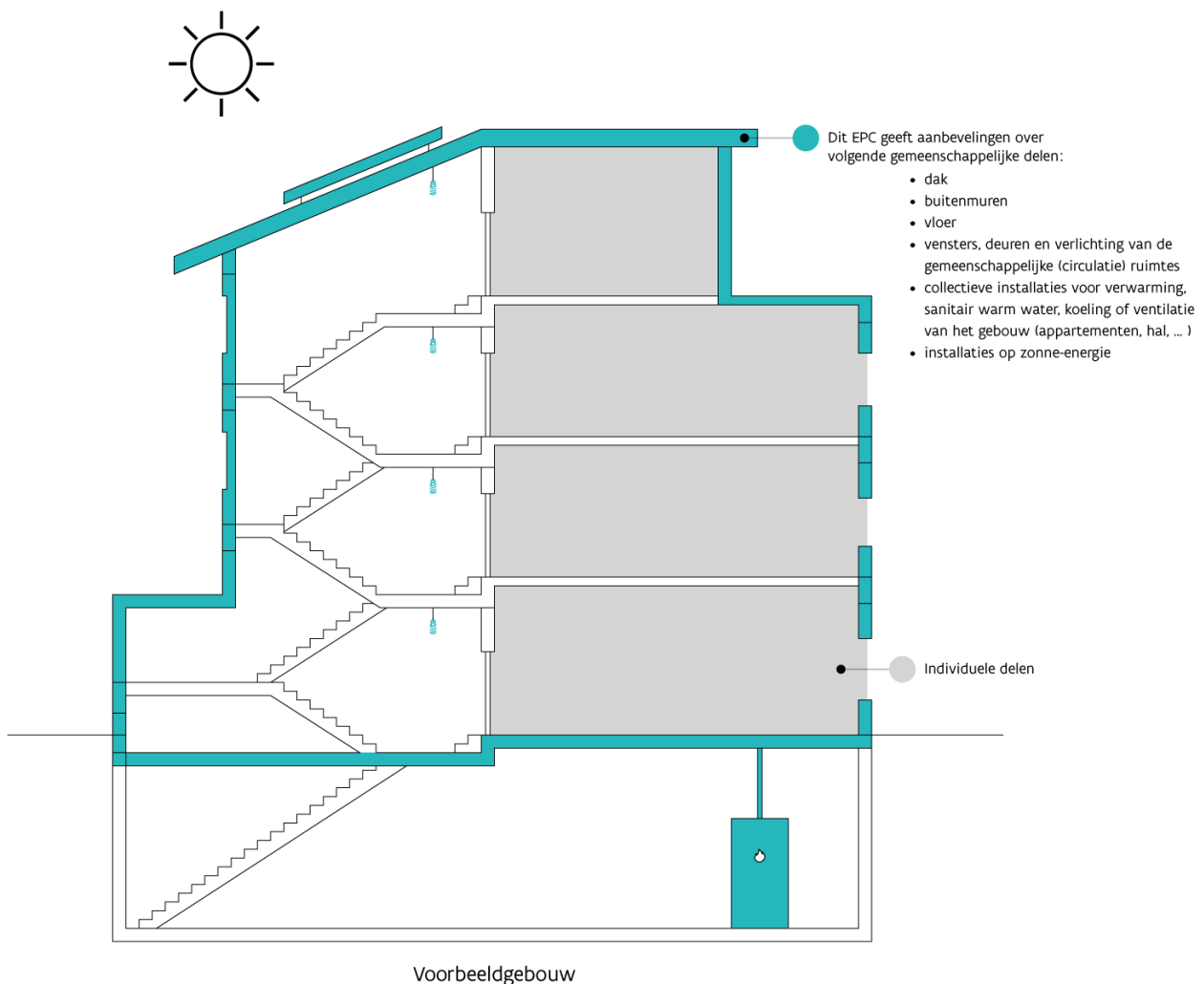
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	Daken 41 m ² van het dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Vensters 163 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. De raamprofielen zijn niet thermisch onderbroken.	Vervang de vensters.
	Muren 4173 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Vloeren 36 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Vensters 15 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. De raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters.
	Vloeren 867 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Verwarming In het gebouw is een inefficiënt collectief verwarmingssysteem aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).
	Verlichting De gemeenschappelijke ruimten worden inefficiënt verlicht.	Vervang de verlichting door een energiezuinig systeem.
	Zonne-energie Er is geen installatie op zonne-energie aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen of een zonneboiler te plaatsen.



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



Aandachtspunten

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



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

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



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



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



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

Let op!

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

Meer informatie?

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

Gegevens energiedeskundige:

EXPARTISE COMMV PARISIS
EXPARTISE
Viooltjesstraat 7 3.3, 2850 Boom
EP09296

Premies

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

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

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

Inhoudstafel

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

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	15884626 / 15885880
Datum plaatsbezoek	16/08/2021
Referentiejaar bouw	1978
Beschermd volume (m ³)	4.791
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping / garage
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,30

Verklarende woordenlijst

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

Daken



Plat dak

41 m² van het platte dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Isoleer het platte dak bijkomend.



Proficiat! 852 m² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(m.K)) of 12 cm PUR ($\lambda_d = 0,027$ W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

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

Technische fiche daken

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
Plat dak	-	852	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,026$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	3,85	onbekend	a	0,24
Plat dak gelijkvloers onder terrassen	-	41	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,31
Plafond onder verwarmde ruimte										
Plafonds tussen de verdiepen	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,86

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

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

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



Vensters

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

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

Dakvensters en koepels

5,1 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de profielen zijn thermisch weinig performant.

Plaats nieuwe dakvlakvensters of koepels met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
● Ramen nabij brievenbussen	NW	verticaal	3	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Raam links naast inkomdeur	NW	verticaal	3,7	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Deuren nooduitgang en	NW	verticaal	53	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
● Inkomdeur in glas	NW	verticaal	7,8	-	enkel glas	-	geen	5,80
Buitenschrijnwerk	NW	verticaal	1.222	-		-	-	-
In achtergevel								
● Koepel centrale traphal	ZO	verticaal	1,4	-	dubbel glas ?	-	kunst 17k	3,01
● Deuren nooduitgang en gelijkvloers	ZO	verticaal	4	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
● Deur inkomhal	ZO	verticaal	6,1	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
● Deuren nooduitgang en verdiepen	ZO	verticaal	82	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	ZO	verticaal	762	-		-	-	-
In linkergevel								
● Raam nabij brievenbussen	NO	verticaal	0,9	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Deur berging links	NO	verticaal	2,4	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
● Deur berging uiterst rechts	NO	verticaal	2,8	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	NO	verticaal	169	-		-	-	-
In rechtergevel								
● Ramen nabij brievenbussen	ZW	verticaal	0,9	-	dubbel glas	-	metaal niet therm	3,79
● Deur berging uiterst links	ZW	verticaal	2,9	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
● Deur berging rechts naast inkomhal	ZW	verticaal	2,4	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Butenschrijnwerk	ZW	verticaal	160	-		-	-	-
In plat dak								
● Koepels traphallen	-	horizontaal	5,1	-	dubbel glas	-	kunst 17k	3,01
Koepels	-	horizontaal	4,8	-		-	-	-

Legende glastypes

enkel glas Enkelvoudige beglazing

dubbel glas

Gewone dubbele beglazing

dubbel glas ? Gewone dubbele beglazing of hoogrendementsbeglazing

Legende profieltypes

kunst 17k	Kunststof profiel, 1 kamer of geen informatie	geen	Geen profiel
metaal niet therm	Metalen profiel, niet thermisch onderbroken		

Muren



Muur

4173 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de muren

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

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Refjaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevels	NW	1.040	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,39
Achtergevel										
• Achtergevels	ZO	1.476	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,39
Rechtergevel										
• Rechtergevels	ZW	833	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,39
Linkergevel										
• Linkergevels	NO	823	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig niet in spouw	a	1,39
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Muren tussen de appartamenten (onderling) en de traphallen	NW	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

36 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Plaats bijkomende isolatie.



Vloer boven kelder of buiten

867 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Plaats bijkomende isolatie.

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

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

Technische fiche van de vloeren

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

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdaag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloer tussenverdieping / buiten	36	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,89
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer gelijkvloers	867	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,01
Vloer boven verwarmde ruimte											
Vloeren tussen de verdiepen	-	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	2,04

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

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

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

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

Technische fiche van de ruimteverwarming

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

Installaties met meerdere opwekkers

	RV1			
	⊗			
Omschrijving	12 ketels buderus g224			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	12			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
	⊗	⊗		
Type opwekker	collectief	collectief		
Energiedrager	gas	gas		
Soort opwekker(s)	niet-condenserende ketel (open)	niet-condenserende ketel (open)		
Bron/afgiftemedium	-	-		
Vermogen (kW)	116	116		
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-		
Aantal (woon)eenheden	82	82		
Rendement	-	-		
Referentiejaar fabricage	1994	1994		
Labels	BGV/AGB, HR BGV/AGB BGV/AGB, HR BGV/AGB			
Locatie	buiten beschermd volume	buiten beschermd volume		
Distributie				
Externe stookplaats	nee		-	
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 6m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling			

Verlichting



Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met compacte TL-verlichting of spaarlamp. Deze verlichting is niet energiezuinig.

Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.

Bij de vervanging van uw verlichtingsinstallatie streeft u best naar een zo energiezuinig mogelijke installatie. Als type lichtbron kiest u best voor LED-verlichting of hogedruk gasontladingslampen. Om de installatie nog zuiniger te maken, kunt u ook een regeling in functie van daglicht, aan- of afwezigheid voorzien. De verschillende regelingen kunnen gecombineerd worden.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

	Z1	
Aandeel in oppervlak (%)	-	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	Compacte TL-verlichting of spaarlamp	
Aan- of afwezigheidsregeling	Geen of onbekend type	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energietabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	2		
Aantal (woon)eenheden	82		
Volume (l)	780l / 780l		
Omtrek (m)	- / -		
Hoogte (m)	- / -		
Isolatie	aanwezig / aanwezig		
Label	C / C		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen / neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	82		

Ventilatie



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

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

Koeling



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

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

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

Res. Empyreum
(0850.492.139)
Fruithoflaan 99-103
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/11/2023 - 31/10/2024)

D Invest BV

Res. Empyreum
Fruihoflaan 99-103
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.492.139

D Invest BV
Dhr.
Mark Driessens
Molenweg 47
2930 BRASSCHAAT

Afrekening - Periode: 2023/2024 (1/11/2023 - 31/10/2024)

Privatief A05

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (132,00/20.000,00)				
610510	Ongediertebestrijding	1.203,92	7,95	1,38
610810	Onderhoudscontracten	1.010,59	6,67	0,00
610900	Diversen	125,00	0,83	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	3.388,69	22,37	0,00
616600	Overige kosten beheer	255,00	1,68	0,00
		5.983,20	39,49	1,38

ALLE APPARTEMENTEN (132,00/10.000,00)

610100	Liftkosten keuring	1.781,39	23,51	4,08
610110	Liftkosten onderhoudscontract	7.248,87	95,69	5,42
610120	Liftkosten buiten contract	10.457,76	138,04	9,36
610220	Onderhoud elektrische installatie	362,52	4,79	0,27
610320	Onderhoud stookplaats	4.092,25	54,02	3,06
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	2.631,98	34,74	3,42
610500	Onderhoud gebouw	1.321,32	17,44	3,03
610520	Onderhoudsproducten	1.167,64	15,41	2,54
610560	Producten huisvuilverwerking	85,00	1,12	0,00
610600	Onderhoud tuin	12.745,54	168,24	29,20
610740	Afzuigsystemen	9.941,21	131,22	7,43
610760	Onderhoud en herstellingen hal	1.198,07	15,81	0,90
610900	Diversen	2.286,50	30,18	5,10
611100	Dakrenovatie	2.306,56	30,45	1,72
611110	Renovatie	55.040,63	726,54	41,12
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)	18.268,79	241,15	13,65
612210	Gas warm water	13.073,81	172,57	9,77
612500	Calorimeters	163,48	2,16	0,00
613000	Beheersvergoeding	16.384,57	216,28	0,00
613100	Onkosten RVME	118,35	1,56	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.475,15	19,47	3,38
614000	Verzekering brand	23.705,57	312,91	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	-36,79	-0,49	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	735,85	9,71	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-470,63	-6,21	1,08
616000	Administratiekosten	770,00	10,16	0,00
616100	Algemene vergadering huur zaal	1.560,90	20,60	3,58
620000	Bezoldingen	25.698,80	339,22	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	16.131,71	212,94	0,00
623000	Andere personeelskosten	153,19	2,02	0,00
650000	Bankkosten	142,26	1,88	0,00
751400	Intresten	-772,77	-10,20	0,00
759100	Opname reserve	-53.402,93	-704,92	-39,90
		176.366,55	2.328,04	108,19

ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (132,00/9.899,00)

612000	Water	46.278,91	617,11	34,93
		46.278,91	617,11	34,93

	Kosten	228.628,66	2.984,64	144,50
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Verwarming 2023/2024		1.448,42	1.448,42	81,99
		1.448,42	1.448,42	81,99
	INDIVIDUELE KOSTEN	1.448,42	1.448,42	81,99
Totaal kosten		230.077,08	4.433,06	226,49

BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/11/2022-31/10/2023		-57,66	-57,66	0,00
10/11/2023 FRUIT99 provisie november 2023		-311,31	-311,31	0,00
11/12/2023 FRUIT99 Provisie december 2023		-311,31	-311,31	0,00
10/01/2024 FRUIT99 provisie januari 2024		-311,31	-311,31	0,00
12/02/2024 FRUIT99 provisie februari 2024		-311,31	-311,31	0,00
23/02/2024 01/11/2022-31/10/2023		57,66	57,66	0,00
11/03/2024 Provisie maart 2024		-311,31	-311,31	0,00
15/03/2024 Provisie maart 2024		-21,79	-21,79	0,00
10/04/2024 Provisie april 2024		-333,10	-333,10	0,00
10/05/2024 Provisie mei 2024		-333,10	-333,10	0,00
10/06/2024 Provisie juni 2024		-333,10	-333,10	0,00
10/07/2024 Provisie juli 2024		-333,10	-333,10	0,00
12/08/2024 Provisie augustus 2024		-333,10	-333,10	0,00
10/09/2024 Provisie september 2024		-333,10	-333,10	0,00
10/10/2024 Provisie oktober 2024		-333,10	-333,10	0,00
		-3.910,04	-3.910,04	0,00
	BETALINGEN	-3.910,04	-3.910,04	0,00

Totaal privaatief A05		523,02	226,49
-----------------------	--	--------	--------

Privatief AU07	(01/11/2023 - 21/03/2024) (142/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (125,00/20.000,00)				
610510 Ongediertebestrijding		1.203,92	2,92	0,51
610810 Onderhoudscontracten		1.010,59	2,45	0,00
610900 Diversen		125,00	0,30	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand		3.388,69	8,22	0,00
616600 Overige kosten beheer		255,00	0,62	0,00
		5.983,20	14,51	0,51

GARAGECOMPLEX (aangepast) (125,00/10.000,00)				
611110 Renovatie		23.024,26	111,66	6,32
613010 Beheersvergoeding garages		1.139,03	5,52	0,00
613030 Ereloon deskundigen		9.831,25	47,68	8,27
614010 Verzekering brand garages		1.247,66	6,05	0,00
614110 Verzekering Ba garages		36,79	0,18	0,00
759100 Opname reserve		-32.431,51	-157,28	-19,02
		2.847,48	13,81	-4,43

	Kosten	8.830,68	28,32	-3,92
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/11/2022-31/10/2023		64,13	64,13	0,00
13/11/2023 FRUIT99 provisie november 2023-gar.		-3,58	-3,58	0,00
12/12/2023 FRUIT99 Provisie deceber 2023 gar.		-3,58	-3,58	0,00
12/01/2024 FRUIT99 provisie januari 2024 gar.		-3,58	-3,58	0,00
12/02/2024 FRUIT99 provisie februari 2024 gar.		-3,58	-3,58	0,00
23/02/2024 01/11/2022-31/10/2023		-64,13	-64,13	0,00
12/03/2024 Provisie maart 2024 gar.		-3,58	-3,58	0,00
15/03/2024 Provisie maart 2024 gar.		-0,25	-0,25	0,00
		-18,15	-18,15	0,00
	BETALINGEN	-18,15	-18,15	0,00

Totaal privaatief AU07		10,17	-3,92
------------------------	--	-------	-------

Privatief BOX13.		(03/06/2024 - 31/10/2024) (151/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (134,00/20.000,00)					
610510	Ongediertebestrijding		1.203,92	3,33	0,58
610810	Onderhoudscontracten		1.010,59	2,79	0,00
610900	Diversen		125,00	0,35	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand		3.388,69	9,37	0,00
616600	Overige kosten beheer		255,00	0,70	0,00
			5.983,20	16,54	0,58
GARAGECOMPLEX (aangepast) (134,00/10.000,00)					
611110	Renovatie		23.024,26	127,29	7,20
613010	Beheersvergoeding garages		1.139,03	6,30	0,00
613030	Ereloon deskundigen		9.831,25	54,35	9,43
614010	Verzekering brand garages		1.247,66	6,90	0,00
614110	Verzekering Ba garages		36,79	0,20	0,00
759100	Opname reserve		-32.431,51	-179,29	-21,68
			2.847,48	15,74	-5,05
Kosten			8.830,68	32,28	-4,47
BETALINGEN (1,00/1,00)					
15/07/2024	FRUIT99 Provisie juni 2024		-4,10	-4,10	0,00
15/07/2024	FRUIT99 Provisie juni 2024		-4,10	-4,10	0,00
05/08/2024	Provisie augustus 2024		-4,10	-4,10	0,00
05/09/2024	Provisie september 2024		-4,10	-4,10	0,00
07/10/2024	Provisie oktober 2024		-4,10	-4,10	0,00
			-20,50	-20,50	0,00
BETALINGEN			-20,50	-20,50	0,00
Totaal privatief BOX13.				11,78	-4,47

Privatief E04		(03/06/2024 - 31/10/2024) (151/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (105,00/20.000,00)					
610510	Ongediertebestrijding		1.203,92	2,61	0,45
610810	Onderhoudscontracten		1.010,59	2,19	0,00
610900	Diversen		125,00	0,27	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand		3.388,69	7,34	0,00
616600	Overige kosten beheer		255,00	0,55	0,00
			5.983,20	12,96	0,45
ALLE APPARTEMENTEN (105,00/10.000,00)					
610100	Liftkosten keuring		1.781,39	7,72	1,34
610110	Liftkosten onderhoudscontract		7.248,87	31,40	1,78
610120	Liftkosten buiten contract		10.457,76	45,30	3,07
610220	Onderhoud elektrische installatie		362,52	1,57	0,09
610320	Onderhoud stookplaats		4.092,25	17,73	1,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering		2.631,98	11,40	1,12
610500	Onderhoud gebouw		1.321,32	5,72	0,99
610520	Onderhoudsproducten		1.167,64	5,06	0,83
610560	Producten huisvuilverwerking		85,00	0,37	0,00
610600	Onderhoud tuin		12.745,54	55,21	9,58
610740	Afzuigsystemen		9.941,21	43,06	2,44
610760	Onderhoud en herstellingen hal		1.198,07	5,19	0,29
610900	Diversen		2.286,50	9,91	1,67
611100	Dakrenovatie		2.306,56	9,99	0,57
611110	Renovatie		55.040,63	238,43	13,50
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)		18.268,79	79,14	4,48
612210	Gas warm water		13.073,81	56,64	3,21
612500	Calorimeters		163,48	0,71	0,00
613000	Beheersvergoeding		16.384,57	70,98	0,00
613100	Onkosten RVME		118,35	0,51	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat		1.475,15	6,39	1,11
614000	Verzekering brand		23.705,57	102,69	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid		-36,79	-0,16	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen		735,85	3,19	0,00

614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-470,63	-2,04	0,35
616000	Administratiekosten	770,00	3,34	0,00
616100	Algemene vergadering huur zaal	1.560,90	6,76	1,17
620000	Bezoldingen	25.698,80	111,33	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	16.131,71	69,88	0,00
623000	Andere personeelskosten	153,19	0,66	0,00
650000	Bankkosten	142,26	0,62	0,00
751400	Intresten	-772,77	-3,35	0,00
759100	Opname reserve	-53.402,93	-231,34	-13,09
		176.366,55	764,01	35,51
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (105,00/9.899,00)				
612000	Water	46.278,91	202,52	11,46
		46.278,91	202,52	11,46
Kosten		228.628,66	979,49	47,42
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Verwarming 2023/2024		41,50	41,50	2,35
Notarisinlichting		420,00	420,00	0,00
		461,50	461,50	2,35
INDIVIDUELE KOSTEN		461,50	461,50	2,35
Totaal kosten		229.090,16	1.440,99	49,77
BETALINGEN (1,00/1,00)				
15/07/2024 FRUIT99 Provisie juni 2024		-264,97	-264,97	0,00
15/07/2024 FRUIT99 Provisie juni 2024		-264,97	-264,97	0,00
05/08/2024 Provisie juli 2024		-264,97	-264,97	0,00
05/09/2024 Provisie september 2024		-264,97	-264,97	0,00
07/10/2024 Provisie oktober 2024		-264,97	-264,97	0,00
		-1.324,85	-1.324,85	0,00
BETALINGEN		-1.324,85	-1.324,85	0,00
Totaal privaatief E04			116,14	49,77

Privatief E11		(03/06/2024 - 31/10/2024) (151/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (107,00/20.000,00)					
610510	Ongediertebestrijding		1.203,92	2,66	0,46
610810	Onderhoudscontracten		1.010,59	2,23	0,00
610900	Diversen		125,00	0,28	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand		3.388,69	7,48	0,00
616600	Overige kosten beheer		255,00	0,56	0,00
			5.983,20	13,21	0,46
ALLE APPARTEMENTEN (107,00/10.000,00)					
610100	Liftkosten keuring		1.781,39	7,86	1,36
610110	Liftkosten onderhoudscontract		7.248,87	32,00	1,81
610120	Liftkosten buiten contract		10.457,76	46,17	3,13
610220	Onderhoud elektrische installatie		362,52	1,60	0,09
610320	Onderhoud stookplaats		4.092,25	18,07	1,02
610370	Onderhoud afvoeren, riolering		2.631,98	11,62	1,14
610500	Onderhoud gebouw		1.321,32	5,83	1,01
610520	Onderhoudsproducten		1.167,64	5,15	0,85
610560	Producten huisvuilverwerking		85,00	0,38	0,00
610600	Onderhoud tuin		12.745,54	56,26	9,76
610740	Afzuigsystemen		9.941,21	43,89	2,48
610760	Onderhoud en herstellingen hal		1.198,07	5,29	0,30
610900	Diversen		2.286,50	10,09	1,71
611100	Dakrenovatie		2.306,56	10,18	0,58
611110	Renovatie		55.040,63	242,98	13,75
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)		18.268,79	80,65	4,56
612210	Gas warm water		13.073,81	57,71	3,27
612500	Calorimeters		163,48	0,72	0,00
613000	Beheersvergoeding		16.384,57	72,33	0,00

613100	Onkosten RVME	118,35	0,52	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.475,15	6,51	1,13
614000	Verzekering brand	23.705,57	104,65	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	-36,79	-0,16	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	735,85	3,25	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-470,63	-2,08	0,36
616000	Administratiekosten	770,00	3,40	0,00
616100	Algemene vergadering huur zaal	1.560,90	6,89	1,20
620000	Bezoldingen	25.698,80	113,45	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	16.131,71	71,21	0,00
623000	Andere personeelskosten	153,19	0,68	0,00
650000	Bankkosten	142,26	0,63	0,00
751400	Intresten	-772,77	-3,41	0,00
759100	Opname reserve	-53.402,93	-235,75	-13,34
		176.366,55	778,57	36,18
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (107,00/9.899,00)				
612000	Water	46.278,91	206,38	11,68
		46.278,91	206,38	11,68
Kosten		228.628,66	998,16	48,33
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Verwarming 2023/2024		41,56	41,56	2,35
Notarisinlichting		420,00	420,00	0,00
		461,56	461,56	2,35
INDIVIDUELE KOSTEN		461,56	461,56	2,35
Totaal kosten		229.090,22	1.459,72	50,68
BETALINGEN (1,00/1,00)				
15/07/2024 FRUIT99 Provisie juni 2024		-270,01	-270,01	0,00
15/07/2024 FRUIT99 Provisie juni 2024		-270,01	-270,01	0,00
05/08/2024 Provisie juli 2024		-270,01	-270,01	0,00
05/09/2024 Provisie september 2024		-270,01	-270,01	0,00
07/10/2024 Provisie oktober 2024		-270,01	-270,01	0,00
		-1.350,05	-1.350,05	0,00
BETALINGEN		-1.350,05	-1.350,05	0,00
Totaal privaatief E11			109,67	50,68

Privatief TVB		(01/11/2023 - 21/03/2024) (142/366 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (104,00/20.000,00)					
610510	Ongediertebestrijding		1.203,92	2,43	0,42
610810	Onderhoudscontracten		1.010,59	2,04	0,00
610900	Diversen		125,00	0,25	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand		3.388,69	6,84	0,00
616600	Overige kosten beheer		255,00	0,51	0,00
			5.983,20	12,07	0,42
ALLE APPARTEMENTEN (104,00/10.000,00)					
610100	Liftkosten keuring		1.781,39	7,19	1,25
610110	Liftkosten onderhoudscontract		7.248,87	29,25	1,66
610120	Liftkosten buiten contract		10.457,76	42,20	2,86
610220	Onderhoud elektrische installatie		362,52	1,46	0,08
610320	Onderhoud stookplaats		4.092,25	16,51	0,93
610370	Onderhoud afvoeren, riolering		2.631,98	10,62	1,04
610500	Onderhoud gebouw		1.321,32	5,33	0,93
610520	Onderhoudsproducten		1.167,64	4,71	0,78
610560	Producten huisvuilverwerking		85,00	0,34	0,00
610600	Onderhoud tuin		12.745,54	51,43	8,93
610740	Afzuigsystemen		9.941,21	40,11	2,27
610760	Onderhoud en herstellingen hal		1.198,07	4,83	0,27
610900	Diversen		2.286,50	9,23	1,56
611100	Dakrenovatie		2.306,56	9,31	0,53

611110	Renovatie	55.040,63	222,09	12,57
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)	18.268,79	73,71	4,17
612210	Gas warm water	13.073,81	52,75	2,99
612500	Calorimeters	163,48	0,66	0,00
613000	Beheersvergoeding	16.384,57	66,11	0,00
613100	Onkosten RVME	118,35	0,48	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.475,15	5,95	1,03
614000	Verzekering brand	23.705,57	95,65	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	-36,79	-0,15	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	735,85	2,97	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-470,63	-1,90	0,33
616000	Administratiekosten	770,00	3,11	0,00
616100	Algemene vergadering huur zaal	1.560,90	6,30	1,09
620000	Bezoldingen	25.698,80	103,69	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	16.131,71	65,09	0,00
623000	Andere personeelskosten	153,19	0,62	0,00
650000	Bankkosten	142,26	0,57	0,00
751400	Intresten	-772,77	-3,12	0,00
759100	Opname reserve	-53.402,93	-215,48	-12,20
		176.366,55	711,63	33,07
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (104,00/9.899,00)				
612000	Water	46.278,91	188,64	10,68
		46.278,91	188,64	10,68
Kosten		228.628,66	912,34	44,17
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Verwarming 2023/2024		41,26	41,26	2,34
Aandeel werkkapitaal		-247,89	-247,89	0,00
		-206,63	-206,63	2,34
INDIVIDUELE KOSTEN		-206,63	-206,63	2,34
Totaal kosten		228.422,03	705,71	46,51
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/11/2022-31/10/2023		-967,62	-967,62	0,00
13/11/2023 FRUIT99 provisie november 2023		-245,27	-245,27	0,00
12/12/2023 FRUIT99 Provisie december 2023		-245,27	-245,27	0,00
12/01/2024 FRUIT99 provisie januari 2024		-245,27	-245,27	0,00
12/02/2024 FRUIT99 provisie februari 2024		-245,27	-245,27	0,00
23/02/2024 01/11/2022-31/10/2023		967,62	967,62	0,00
12/03/2024 Provisie maart 2024		-245,27	-245,27	0,00
15/03/2024 Provisie maart 2024		-17,17	-17,17	0,00
19/03/2024 Provisie maart 2024		-416,00	-416,00	0,00
		-1.659,52	-1.659,52	0,00
BETALINGEN		-1.659,52	-1.659,52	0,00
Totaal privaatief TVB			-953,81	46,51
Totaal			-183,03	365,06
Saldo in uw voordeel			183,03	
<u>Situatie op 31/10/2024</u>		<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds		4.612,68	4.612,68	
Aandeel in werkkapitaal		743,67	743,67	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(20.000,00 - 20.000,00)		
610510 - Ongediertebestrijding					
05/12/2023	IF	0023/00028	Anticimex - Ongediertebestrijding	300,98	52,24
05/03/2024	IF	0023/00061	Anticimex - Ongedierte bestrijding	300,98	52,24
04/06/2024	IF	0023/00110	Anticimex - Ongediertebestrijding	300,98	52,24
03/09/2024	IF	0023/00148	Anticimex - Ongediertebestrijding	300,98	52,24
			Ongediertebestrijding	1.203,92	208,94
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	1.203,92	208,94
610810 - Onderhoudscontracten					
22/11/2023	IF	0023/00005	Edifix - Onderhouds contract SNEEUW	1.010,59	0,00
			Onderhoudscontracten	1.010,59	0,00
			OC	1.010,59	0,00
610900 - Diversen					
28/03/2024	B4	0023/00787	Kosten eigenaarsbond	125,00	0,00
			Diversen	125,00	0,00
			Diversen	125,00	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
26/11/2023	IF	0023/00051	Arag se - Premie 10/01/2024-10/01/2025	3.388,69	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	3.388,69	0,00
			Rechtsbijstand	3.388,69	0,00
616600 - Overige kosten beheer					
30/04/2024	IF	0023/00088	Solvio Beheer - Controle en inventarisatie evacuatiegangen	85,00	0,00
30/04/2024	IF	0023/00088	Solvio Beheer - Opvolgong schadedossier 2024-0114	85,00	0,00
30/06/2024	IF	0023/00120	Solvio Beheer - Inschrijving personeel vervanging Fanklin, contract, SD	85,00	0,00
			Overige kosten beheer	255,00	0,00
			Diverse kosten beheer	255,00	0,00
			KOSTEN VOLGENS EENHEDEN	5.983,20	208,94
1.1 ALLE APPARTEMENTEN			(10.000,00 - 10.000,00)		
610100 - Liftkosten keuring					
25/01/2024	IF	0023/00041	Konhef - Wettelijke controle 2024	1.781,39	309,17
			Liftkosten keuring	1.781,39	309,17
610110 - Liftkosten onderhoudscontract					
02/01/2024	IF	0023/00026	Ora liften BV - Jaarcontract 2024-2025	7.248,87	410,31
			Liftkosten onderhoudscontract	7.248,87	410,31
610120 - Liftkosten buiten contract					
18/04/2024	IF	0023/00085	Ora liften BV - Aanpassen duwplaten	1.441,18	81,58
25/04/2024	IF	0023/00090	Ora liften BV - Onderhoud lift	1.441,18	81,58
15/05/2024	IF	0023/00095	ALL PAINT SERVICES - Herschilderen 12 liftdeuren	1.886,80	106,80
26/06/2024	IF	0023/00123	Ora liften BV - Aanpassen van alle duwplaten en drukknoppen van de bo	1.441,18	81,58
07/08/2024	IF	0023/00133	Ora liften BV - L&p deurdemper	268,20	15,18
26/08/2024	IF	0023/00139	Meiren BV - Nazicht lift deuren	238,50	13,50
28/08/2024	IF	0023/00144	Ora liften BV - Assistentie verlenen bij het leegpompen van de liftputten	162,82	9,22
12/09/2024	IF	0023/00154	Roefs Ruimingsdienst - Ledigen lifschacht 14/08/2024	1.004,30	174,30
19/09/2024	IF	0023/00159	Ora liften BV - Vernieuwen van de bordesdrukknoppen	2.126,96	120,39
09/10/2024	IF	0023/00165	Ora liften BV - Plaatsen deursluiser	446,64	25,28
			Liftkosten buiten contract	10.457,76	709,40
			Liften	19.488,02	1.428,88
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
08/02/2024	IF	0023/00044	AC Electro - Aansluiten motorbrandpomp	246,98	13,98
01/03/2024	IF	0023/00060	AC Electro - Nazicht verlichting traphal	115,54	6,54
			Onderhoud elektrische installatie	362,52	20,52
			Elektrische installaties	362,52	20,52
610320 - Onderhoud stookplaats					
30/04/2024	IF	0023/00101	Bondec - Nazicht lek boilers - geen lek vastgesteld	401,67	22,74
28/06/2024	IF	0023/00125	Bondec - Vervangen 3-weg en motor	2.145,89	121,47
29/08/2024	IF	0023/00142	Bondec - Nazicht lek schacht	542,22	30,69
07/10/2024	IF	0023/00164	Bondec - Ontluchten op de bovenste verdieping	153,62	8,70

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	30/10/2024	IF 0023/00173	Bondec - Onderhoud stookinstallatie	848,85	48,05
			Onderhoud stookplaats	4.092,25	231,64
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
08/02/2024	IF	0023/00045	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 24/01/2024	1.324,97	229,95
01/03/2024	IF	0023/00059	Edifix Construct BV - Vervangen putdeksels	1.154,40	65,34
22/03/2024	IF	0023/00072	Roefs Ruimingsdienst - Correctie facturatie	-385,00	-66,82
30/04/2024	IF	0023/00102	Bondec - Voorlopige herstelling lek in de kelder	368,01	20,83
17/05/2024	IF	0023/00103	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ontstoppen regen afvoerleiding	169,60	9,60
			Onderhoud afvoeren, riolering	2.631,98	258,91
			Sanitair en verwarming	6.724,23	490,55
610500 - Onderhoud gebouw					
24/06/2024	IF	0023/00118	SyndiClean BV - Afval en vuilcontainers	1.321,32	229,32
			Onderhoud gebouw	1.321,32	229,32
610520 - Onderhoudsproducten					
30/10/2024	IF	0023/00178	Boma nv - Aankoop onderhoudsproducten	1.107,68	192,24
31/10/2024	IF	0023/00170	Gregorie Franklin - Aankoop stofzuigerzakken	59,96	0,00
			Onderhoudsproducten	1.167,64	192,24
610560 - Producten huisvuilverwerking					
25/06/2024	IF	0023/00117	RVME - Aankoop vuilzakken+scharen	42,40	0,00
16/09/2024	IF	0023/00149	Gregorie Franklin - Aankoop vuilzakken	42,60	0,00
			Producten huisvuilverwerking	85,00	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	2.573,96	421,56
610600 - Onderhoud tuin					
03/01/2024	IF	0023/00027	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.329,25	404,25
08/02/2024	IF	0023/00046	Kim Onghena - Tuinonderhoud	3.217,69	558,44
02/05/2024	IF	0023/00099	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.360,71	409,71
25/07/2024	IF	0023/00131	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.403,67	417,17
30/09/2024	IF	0023/00161	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.434,22	422,47
			Onderhoud tuin	12.745,54	2.212,04
			Tuinen, parkings en wegen	12.745,54	2.212,04
610740 - Afzuigsystemen					
13/04/2024	IF	0023/00083	AC Electro - Nazicht afzuiging	115,54	6,54
20/04/2024	IF	0023/00086	AC Electro - Nazicht geluid afzuiging	115,54	6,54
25/06/2024	IF	0023/00119	AC Electro - 50% afzuiginstallatie	3.406,31	192,81
28/08/2024	IF	0023/00145	AC Electro - Saldo herstelling afzuiging	3.406,31	192,81
20/10/2024	IF	0023/00168	AC Electro - 50% vernieuwen afzuiging	2.897,51	164,01
			Afzuigsystemen	9.941,21	562,71
610760 - Onderhoud en herstellingen hal					
25/03/2024	IF	0023/00073	Iber Aluminium engineering bv - Reparatie van deur	296,80	16,80
29/08/2024	IF	0023/00143	Sleutelcentrale BV - Plaatsen deuropomp	901,27	51,02
			Onderhoud en herstellingen hal	1.198,07	67,82
			Onderhoud bouwwerken	11.139,28	630,53
610900 - Diversen					
04/03/2024	IF	0023/00062	Defibrion - Heartsine AED Basis-onderhoud	90,10	5,10
01/04/2024	IF	0023/00075	AC Electro - Aankoop ledlampen	447,70	77,70
11/04/2024	IF	0023/00084	D.L.S. Graveerbedrijf - Levering aluminium platen	833,21	144,61
13/05/2024	IF	0023/00097	D.L.S. Graveerbedrijf - Plaatjes verdiepsnummers	915,49	158,89
			Diversen	2.286,50	386,29
			Diversen	2.286,50	386,29
611100 - Dakrenovatie					
08/05/2024	IF	0023/00100	Dak- en gevelwerken Michaël Vermaere - Herstelling dakkoepels	2.306,56	130,56
			Dakrenovatie	2.306,56	130,56
611110 - Renovatie					
24/02/2024	IF	0023/00054	AC Electro - Voorschot werken 50%	4.245,57	240,32
17/04/2024	IF	0023/00096	ALL PAINT SERVICES - Schilderwerken	20.988,00	1.188,00
04/05/2024	IF	0023/00098	AC Electro - Algemene elektriciteits werken	6.365,57	360,32
31/05/2024	IF	0023/00109	MDP Fireprotection - Vervangen van bestaande drukverhogingspomp	24.405,23	4.235,62
31/05/2024	IF	0023/00111	MDP Fireprotection - Vervangen van bestaande drukverhogingspom p	21.379,79	1.210,18
31/05/2024	IF	0023/00112	MDP Fireprotection - Correctie facturatie	-24.405,23	-4.235,62
31/10/2024	IF	0023/00179	Aldiva Works - Herstelling waterinfiltratie	2.061,70	116,70

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Renovatie	55.040,63	3.115,51
				Renovatie	57.347,19	3.246,07
612100 - Elektriciteit (5128 + 3707)						
	14/11/2023	IF	0023/00002 ELECTRABEL NV/SA - November 2023	21,00	1,19	
	10/12/2023	IF	0023/00013 ELECTRABEL NV/SA - November 2023	1.923,48	108,88	
	14/12/2023	IF	0023/00017 ELECTRABEL NV/SA - December 2023	21,00	1,19	
	07/01/2024	IF	0023/00031 ELECTRABEL NV/SA - December 2023	1.836,17	103,93	
	14/01/2024	IF	0023/00035 ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	21,00	1,19	
	07/02/2024	IF	0023/00048 ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	1.944,01	110,04	
	14/02/2024	IF	0023/00049 ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	21,00	1,19	
	07/03/2024	IF	0023/00068 ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	1.654,23	93,64	
	14/03/2024	IF	0023/00069 ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	21,00	1,19	
	07/04/2024	IF	0023/00079 ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	1.677,14	94,93	
	14/04/2024	IF	0023/00081 ELECTRABEL NV/SA - April 2024	21,00	1,19	
	09/05/2024	IF	0023/00092 ELECTRABEL NV/SA - April 2024	1.438,40	81,42	
	14/05/2024	IF	0023/00093 ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	21,00	1,19	
	09/06/2024	IF	0023/00113 ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	1.181,82	66,90	
	16/06/2024	IF	0023/00115 ELECTRABEL NV/SA - Voorschot 01/06/2024-30/06/2024	21,00	1,19	
	14/07/2024	IF	0023/00127 ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	21,00	1,19	
	14/07/2024	IF	0023/00129 ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	1.132,88	64,13	
	15/08/2024	IF	0023/00136 ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	21,00	1,19	
	15/08/2024	IF	0023/00137 ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	1.087,87	61,58	
	10/09/2024	IF	0023/00150 ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	1.160,19	65,67	
	15/09/2024	IF	0023/00156 ELECTRABEL NV/SA - September 2024	21,00	1,19	
	06/10/2024	IF	0023/00163 ELECTRABEL NV/SA - September 2024	1.318,03	74,61	
	14/10/2024	IF	0023/00166 ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	21,00	1,19	
	07/11/2024	IF	0023/00175 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 06/09/2023-13/10/2024	169,40	9,59	
	07/11/2024	IF	0023/00176 ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	1.493,17	84,52	
				Elektriciteit (5128 + 3707)	18.268,79	1.034,08
				Elektriciteit	18.268,79	1.034,08
612210 - Gas warm water						
	31/10/2024	MB	0023/00064 Aandeel warm water 2023/2024	13.073,81	740,03	
				Gas warm water	13.073,81	740,03
				Gas	13.073,81	740,03
612500 - Calorimeters						
	28/03/2024	IF	0023/00078 ISTA - Supplement voor afstandsvoeler	163,48	0,00	
				Calorimeters	163,48	0,00
				Andere leveringen	163,48	0,00
613000 - Beheersvergoeding						
	01/11/2023	IF	0023/00001 Solvio Beheer - November 2023	1.444,00	0,00	
	01/12/2023	IF	0023/00008 Solvio Beheer - December 2023	1.444,00	0,00	
	01/01/2024	IF	0023/00037 Solvio Beheer - Januari 2024	1.463,56	0,00	
	01/02/2024	IF	0023/00043 Solvio Beheer - Februari 2024	1.463,56	0,00	
	01/03/2024	IF	0023/00058 Solvio Beheer - Maart 2024	1.463,56	0,00	
	01/04/2024	IF	0023/00076 Solvio Beheer - April 2024	1.463,56	0,00	
	01/05/2024	IF	0023/00089 Solvio Beheer - Mei 2024	1.463,56	0,00	
	01/06/2024	IF	0023/00107 Solvio Beheer - Juni 2024	1.463,56	0,00	
	01/07/2024	IF	0023/00122 Solvio Beheer - Juli 2024	1.463,56	0,00	
	01/08/2024	IF	0023/00132 Solvio Beheer - Augustus 2024	1.463,56	0,00	
	01/09/2024	IF	0023/00141 Solvio Beheer - September 2024	1.463,56	0,00	
	01/10/2024	IF	0023/00160 Solvio Beheer - Oktober 2024	1.463,56	0,00	
	31/10/2024	MB	0023/00065 Aandeel garages	-1.139,03	0,00	
				Beheersvergoeding	16.384,57	0,00
				Erelonen	16.384,57	0,00
613100 - Onkosten RVME						
	14/12/2023	IF	0023/00011 RVME - Verstopping luifel bomen voordeur	59,35	0,00	
	03/01/2024	IF	0023/00036 RVME - Aankoop inktpatroon	59,00	0,00	
				Onkosten RVME	118,35	0,00
				Kosten raadsleden	118,35	0,00
613200 - Beheerskosten sociaal secretariaat						
	01/12/2023	IF	0023/00006 SD Worx - November 2023	88,55	15,37	
	19/12/2023	IF	0023/00019 SD Worx - November 2023	44,00	7,64	
	28/12/2023	IF	0023/00023 SD Worx - December 2023	121,88	21,15	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	03/01/2024	IF 0023/00024	SD Worx - December 2023	44,27	7,68
	31/01/2024	IF 0023/00040	SD Worx - Januari 2024	135,44	23,51
	01/03/2024	IF 0023/00055	SD Worx - Februari 2024	90,29	15,67
	20/03/2024	IF 0023/00071	SD Worx - Jan./feb./maart 2024	55,72	9,67
	28/03/2024	IF 0023/00074	SD Worx - Maart 2024	90,29	15,67
	01/05/2024	IF 0023/00087	SD Worx - April 2024	94,60	16,42
	31/05/2024	IF 0023/00106	SD Worx - Mei 2024	141,90	24,63
	28/06/2024	IF 0023/00121	SD Worx - Juni 2024	141,90	24,63
	23/07/2024	IF 0023/00130	SD Worx - Juli 2024	94,69	16,43
	28/08/2024	IF 0023/00140	SD Worx - Augustus 2024	142,04	24,65
	02/10/2024	IF 0023/00158	SD Worx - September 2024	94,69	16,43
	31/10/2024	IF 0023/00169	SD Worx - Oktober 2024	94,89	16,47
			Beheerskosten sociaal secretariaat	1.475,15	256,02
			Beheerskosten	1.475,15	256,02
614000 - Verzekering brand					
	18/12/2023	IF 0023/00020	B-Cover by Baloise - Premie 2024	24.953,23	0,00
	31/10/2024	MB 0023/00065	Aandeel garages	-1.247,66	0,00
			Verzekering brand	23.705,57	0,00
			Brandverzekering	23.705,57	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	31/10/2024	MB 0023/00065	Aandeel garages	-36,79	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	-36,79	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	-36,79	0,00
614200 - Verzekering arbeidsongevallen					
	02/12/2023	IF 0023/00014	Vivium nv - Premie 2024	735,85	0,00
			Verzekering arbeidsongevallen	735,85	0,00
			Arbidsongevallenverzekering	735,85	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	30/01/2024	IF 0023/00042	DDC - Vochtvlak muur terras 10e verd	471,90	81,90
	11/06/2024	MB 0023/00035	Verg. 2024-0114 AH	-888,54	0,00
	30/07/2024	MB 0023/00050	OV 2024-0184AH	-75,58	0,00
	22/08/2024	IF 0023/00138	RVME - Aankop verf herstel schade	42,34	0,00
	29/08/2024	MB 0023/00053	Ov 2024-0184AH	-20,75	0,00
			Verzekering-vrijstelling-vergoeding	-470,63	81,90
			Andere	-470,63	81,90
616000 - Administratiekosten					
	07/12/2023	IF 0023/00010	Solvio Beheer - Permantentiekosten 2023	90,00	0,00
	20/12/2023	IF 0023/00022	Solvio Beheer - Postkosten 2023	300,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00029	Solvio Beheer - Voorbereiding en samenstelling/ update PID	170,00	0,00
	21/12/2023	IF 0023/00030	Solvio Beheer - Controle geldigheid AREI	42,50	0,00
	31/12/2023	IF 0023/00033	Solvio Beheer - Opstellen contract vervanger schoonmaak, inschrijving	127,50	0,00
	28/02/2024	IF 0023/00057	Solvio Beheer - 2023-0286 ND - Lek plafond terras - Dessers	85,00	0,00
	31/05/2024	IF 0023/00108	Solvio Beheer - Inschrijven vervangend personeel	170,00	0,00
	31/08/2024	IF 0023/00146	Solvio Beheer - Aanmelding premie sociaal tarief	85,00	0,00
	01/10/2024	IF 0023/00183	Solvio Beheer - Postkosten 2023	-300,00	0,00
	31/10/2024	IF 0023/00171	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	405,00	0,00
	31/10/2024	MB 0023/00066	Individuele rappelkosten	-405,00	0,00
			Administratiekosten	770,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	770,00	0,00
616100 - Algemene vergadering huur zaal					
	29/02/2024	IF 0023/00063	Bluepoint Antwerpen - Av dd 15/02/2024	1.560,90	270,90
			Algemene vergadering huur zaal	1.560,90	270,90
			Kosten vergaderingen	1.560,90	270,90
620000 - Bezoldingen					
	08/12/2023	MB 0023/00001	November 2023	1.986,56	0,00
	23/01/2024	MB 0023/00007	December 2023	1.915,61	0,00
	23/01/2024	MB 0023/00008	December 2023	126,13	0,00
	09/02/2024	MB 0023/00009	Januari 2024	2.697,04	0,00
	06/03/2024	MB 0023/00021	Februari 2024	1.919,96	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00026	Maart 2024	1.991,96	0,00
	30/04/2024	MB 0023/00060	April 2024	1.983,96	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	12/06/2024	MB 0023/00040	Mei 2024	2.927,14	0,00
	12/06/2024	MB 0023/00042	April 2024	56,00	0,00
	24/07/2024	MB 0023/00047	Juli 2024	2.047,95	0,00
	24/07/2024	MB 0023/00048	Juni 2024	1.595,30	0,00
	28/08/2024	MB 0023/00051	Juli 2024	72,00	0,00
	28/08/2024	MB 0023/00052	Augustus 2024	2.339,28	0,00
	08/10/2024	MB 0023/00058	September 2024	1.951,96	0,00
	31/10/2024	MB 0023/00063	Oktober 2024	2.087,95	0,00
			Bezoldingen	25.698,80	0,00
			Bezoldigingen	25.698,80	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
	08/12/2023	MB 0023/00001	November 2023	1.128,11	0,00
	23/01/2024	MB 0023/00006	November 2023	23,72	0,00
	23/01/2024	MB 0023/00007	December 2023	1.086,86	0,00
	23/01/2024	MB 0023/00008	December 2023	73,19	0,00
	09/02/2024	MB 0023/00009	Januari 2024	1.259,01	0,00
	09/02/2024	MB 0023/00010	December 2023	-157,50	0,00
	06/03/2024	MB 0023/00021	Februari 2024	1.033,01	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00026	Maart 2024	1.073,70	0,00
	29/03/2024	MB 0023/00027	Jan./feb./maart 2024 vakantiegeld	2.593,03	0,00
	30/04/2024	MB 0023/00060	April 2024	1.064,84	0,00
	12/06/2024	MB 0023/00040	Mei 2024	1.537,01	0,00
	12/06/2024	MB 0023/00042	April 2024	32,49	0,00
	24/07/2024	MB 0023/00047	Juli 2024	1.090,37	0,00
	24/07/2024	MB 0023/00048	Juni 2024	825,75	0,00
	24/07/2024	MB 0023/00049	Juni 2024	-42,00	0,00
	28/08/2024	MB 0023/00051	Juli 2024	41,75	0,00
	28/08/2024	MB 0023/00052	Augustus 2024	1.247,52	0,00
	08/10/2024	MB 0023/00058	September 2024	1.045,23	0,00
	31/10/2024	MB 0023/00063	Oktober 2024	1.175,62	0,00
			Werkgeversbijdragen	16.131,71	0,00
			Werkgeversbijdragen	16.131,71	0,00
623000 - Andere personeelskosten					
	23/01/2024	MB 0023/00008	December 2023	13,25	0,00
	09/02/2024	MB 0023/00009	Januari 2024	50,00	0,00
	12/06/2024	MB 0023/00040	Mei 2024	59,94	0,00
	24/07/2024	MB 0023/00048	Juni 2024	15,00	0,00
	28/08/2024	MB 0023/00052	Augustus 2024	15,00	0,00
			Andere personeelskosten	153,19	0,00
			Personeelskosten	153,19	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/01/2024	B4 0023/00309	Bankkosten	30,00	0,00
	06/04/2024	B4 0023/00837	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B4 0023/01255	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B4 0023/01658	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B4 0023/01659	Bankkosten	7,26	0,00
			Bankkosten	142,26	0,00
			Bankkosten	142,26	0,00
751400 - Intresten					
	01/01/2024	B5 0023/00001	Intresten	-153,46	0,00
	01/01/2024	B6 0023/00001	Intresten	-318,91	0,00
	01/04/2024	B5 0023/00026	Intresten	-2,84	0,00
	01/04/2024	B6 0023/00003	Intresten	-84,66	0,00
	02/07/2024	B5 0023/00036	Intresten	-17,16	0,00
	02/07/2024	B6 0023/00004	Intresten	-47,38	0,00
	02/10/2024	B5 0023/00066	Intresten	-23,44	0,00
	02/10/2024	B6 0023/00006	Intresten	-124,92	0,00
			Intresten	-772,77	0,00
			Bankintresten	-772,77	0,00
759100 - Opname reserve					
	28/02/2024	MB 0023/00017	Opname reservefonds - AC electro	-11.035,14	-624,63
	28/02/2024	MB 0023/00017	Opname reservefonds - All Paint schilderwerken	-20.988,00	-1.188,00
	28/02/2024	MB 0023/00017	Opname reservefonds - MDP Fireprotection	-21.379,79	-1.210,18
			Opname reserve	-53.402,93	-3.022,81

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Opname reserve	-53.402,93	-3.022,81
				ALLE APPARTEMENTEN	176.366,55	8.196,55
1.2.1 GARAGECOMPLEX (aangepast)				(10.000,00 - 10.000,00)		
611110 - Renovatie						
	24/02/2024	IF	0023/00054 AC Electro - Voorschot werken €50%	424,00	24,00	
	26/06/2024	IF	0023/00124 Brusselaers - Waterdichting garageboxen	22.600,26	1.279,26	
				Renovatie	23.024,26	1.303,26
				Renovatie	23.024,26	1.303,26
613010 - Beheersvergoeding garages						
	31/10/2024	MB	0023/00065 Aandeel garages	1.139,03	0,00	
				Beheersvergoeding garages	1.139,03	0,00
613030 - Ereloon deskundigen						
	19/01/2024	IF	0023/00038 LUMO (voorheen ARTUUR) - Renovatie parkeerdak en -kelder	9.831,25	1.706,25	
				Ereloon deskundigen	9.831,25	1.706,25
				Erelonen	10.970,28	1.706,25
614010 - Verzekering brand garages						
	31/10/2024	MB	0023/00065 Aandeel garages	1.247,66	0,00	
				Verzekering brand garages	1.247,66	0,00
				Brandverzekering	1.247,66	0,00
614110 - Verzekering Ba garages						
	31/10/2024	MB	0023/00065 Aandeel garages	36,79	0,00	
				Verzekering Ba garages	36,79	0,00
				Burgerlijke aansprakelijkheid	36,79	0,00
759100 - Opname reserve						
	28/02/2024	MB	0023/00017 Opname reservefonds - Lumo	-9.831,25	0,00	
	28/02/2024	MB	0023/00017 Opname reservefonds - Bruselaers	-22.600,26	-3.922,36	
				Opname reserve	-32.431,51	-3.922,36
				Opname reserve	-32.431,51	-3.922,36
				GARAGECOMPLEX (aangepast)	2.847,48	-912,85
1.3 ALLE APPARTEMENTEN zonder W8				(9.899,00 - 9.899,00)		
612000 - Water						
	14/12/2023	IF	0023/00015 Water-Link - Voorschot 15/09/2023-14/12/2023	274,00	15,51	
	14/12/2023	IF	0023/00016 Water-Link - Voorschot 15/09/2023-14/12/2023	10.218,00	578,38	
	14/03/2024	IF	0023/00065 Water-Link - Voorschot 15/12/2023-14/03/2024	274,00	15,51	
	14/03/2024	IF	0023/00066 Water-Link - Voorschot 15/12/2023-14/03/2024	10.218,00	578,38	
	22/05/2024	IF	0023/00104 Water-Link - Afrekening 15/05/2023-15/05/2024	13.668,27	773,68	
	28/05/2024	IF	0023/00105 Water-Link - Afrekening 01/06/2023-27/05/2024	299,52	16,95	
	14/09/2024	IF	0023/00151 Water-Link - Voorschot 28/05/2024-14/09/2024	285,00	16,13	
	14/09/2024	IF	0023/00152 Water-Link - Voorschot 16/05/2024-14/09/2024	12.413,00	702,62	
	31/10/2024	MB	0023/00069 Aandeel taverne	-1.370,88	-77,60	
				Water	46.278,91	2.619,56
				Water	46.278,91	2.619,56
				ALLE APPARTEMENTEN zonder W8	46.278,91	2.619,56
1.5 WINKELS - RECLAME				(4,00 - 4,00)		
612101 - Elektriciteit Winkels (7147)						
	14/11/2023	IF	0023/00003 ELECTRABEL NV/SA - November 2023	21,00	1,19	
	14/12/2023	IF	0023/00018 ELECTRABEL NV/SA - December 2023	21,00	1,19	
	14/01/2024	IF	0023/00034 ELECTRABEL NV/SA - Januari 2024	21,00	1,19	
	14/02/2024	IF	0023/00050 ELECTRABEL NV/SA - Februari 2024	21,00	1,19	
	14/03/2024	IF	0023/00067 ELECTRABEL NV/SA - Maart 2024	21,00	1,19	
	14/04/2024	IF	0023/00082 ELECTRABEL NV/SA - April 2024	21,00	1,19	
	14/05/2024	IF	0023/00094 ELECTRABEL NV/SA - Mei 2024	21,00	1,19	
	16/06/2024	IF	0023/00116 ELECTRABEL NV/SA - Juni 2024	21,00	1,19	
	14/07/2024	IF	0023/00128 ELECTRABEL NV/SA - Juli 2024	21,00	1,19	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
	15/08/2024	IF	0023/00135 ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2024	21,00	1,19	
	15/09/2024	IF	0023/00155 ELECTRABEL NV/SA - September 2024	21,00	1,19	
	14/10/2024	IF	0023/00167 ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2024	21,00	1,19	
	07/11/2024	IF	0023/00177 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 06/09/2023-13/10/2024	49,14	2,78	
	21/11/2024	IF	0023/00180 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 06/09/2023-06/09/2023	-272,33	-15,41	
				Elektriciteit Winkels (7147)	28,81	1,63
				Elektriciteit	28,81	1,63
				WINKELS - RECLAME	28,81	1,63
950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)		
612200 - Gas						
	04/12/2023	IF	0023/00009 ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/10/2023-23/11/2023	8.717,05	493,42	
	02/01/2024	IF	0023/00025 ELECTRABEL NV/SA - Periode 24/11/2023-18/12/2023	9.704,13	549,29	
	07/01/2024	IF	0023/00032 ELECTRABEL NV/SA - Periode 19/12/2023-31/12/2023	6.407,91	362,71	
	22/01/2024	IF	0023/00039 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 19/12/2023-31/12/2023	-6.407,91	-362,71	
	07/02/2024	IF	0023/00047 ELECTRABEL NV/SA - Periode 19/12/2023-22/01/2024	11.289,99	639,06	
	06/03/2024	IF	0023/00064 ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/01/2024-21/02/2024	6.817,77	385,91	
	09/04/2024	IF	0023/00080 ELECTRABEL NV/SA - Periode 22/02/2024-20/03/2024	6.053,05	342,63	
	02/05/2024	IF	0023/00091 ELECTRABEL NV/SA - Periode 21/03/2024-22/04/2024	5.614,85	317,82	
	06/06/2024	IF	0023/00114 ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/04/2024-27/05/2024	3.633,11	205,65	
	07/07/2024	IF	0023/00126 ELECTRABEL NV/SA - Periode 28/05/2024-24/06/2024	2.422,46	137,12	
	04/08/2024	IF	0023/00134 ELECTRABEL NV/SA - Periode 25/06/2024-23/07/2024	1.720,54	97,39	
	03/09/2024	IF	0023/00147 ELECTRABEL NV/SA - Periode 24/07/2024-22/08/2024	2.121,18	120,07	
	03/10/2024	IF	0023/00162 ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/08/2024-26/09/2024	2.794,87	158,20	
	31/10/2024	MB	0023/00064 Aandeel warm water 2023/2024	-13.073,81	-740,03	
	31/10/2024	MB	0023/00069 Aandeel taverne	-768,15	-43,48	
	31/10/2024	MB	0023/00070 Verwarming 2023/2024	-51.527,13	-2.916,63	
	04/11/2024	IF	0023/00174 ELECTRABEL NV/SA - Periode 27/09/2024-22/10/2024	4.480,09	253,59	
				Gas	0,00	0,00
				Gas	0,00	0,00
612500 - Calorimeters						
	09/11/2023	IF	0023/00004 ISTA - Afrek.kostenverdeler radio AMM in huur	3.670,05	636,95	
	31/10/2024	MB	0023/00070 Verwarming 2023/2024	-3.622,62	-628,72	
	28/11/2024	IF	0023/00182 ISTA - Afrek. kostenverdeler radio AMM	-47,43	-8,23	
				Calorimeters	0,00	0,00
				Andere leveringen	0,00	0,00
				UITGESTELDE KOSTEN	0,00	0,00
				Algemeen totaal	231.504,95	10.113,84

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	-18.327,87	429020	Reservefonds gebouw	64.133,36
		-18.327,87	429030	Werkkapitaal	21.318,84
			429040	Reservefonds garages	210.634,62
496000	Afrondingen	-2,19			296.086,82
499004	Wachtrekening eigenaars	-753,68			
		-755,87	440	Leveranciers	10.490,52
					10.490,52
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		-19.083,74	454100	Rsz werkgever	223,22
552800	Zichtrekening Fortis	33.837,52			223,22
552900	Spaarrekening Fortis	80.044,22			
553000	Spaarrekening 2 Fortis	212.002,56			
		325.884,30	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		306.800,56
Geldbeleggingen en liquide middelen		325.884,30			
Totaal: 306.800,56			Totaal: 306.800,56		

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

Res. Empyreum
(0850.492.139)
Fruithoflaan 99-103
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/11/2024 - 31/10/2025)

D Invest BV

Res. Empyreum
Fruihoflaan 99-103
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0850.492.139

D Invest BV
Dhr.
Mark Driessens
Moretuslei 21
2930 BRASSCHAAT

Afrekening - Periode: 2024/2025 (1/11/2024 - 31/10/2025)

Privatief A05		Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (132,00/20.000,00)				
610510	Ongediertebestrijding	624,96	4,12	0,72
610810	Onderhoudscontracten	1.052,99	6,95	1,21
610900	Diversen	92,60	0,61	0,00
613030	Ereloon deskundigen	950,00	6,27	1,09
614600	Verzekering rechtsbijstand	3.411,37	22,52	0,00
		6.131,92	40,47	3,01
ALLE APPARTEMENTEN (132,00/10.000,00)				
610000	Brandblussers	3.009,12	39,72	6,17
610100	Liftkosten keuring	1.843,75	24,34	4,22
610110	Liftkosten onderhoudscontract	7.491,00	98,88	5,60
610120	Liftkosten buiten contract	3.537,80	46,70	2,64
610220	Onderhoud elektrische installatie	9.702,18	128,07	6,90
610320	Onderhoud stookplaats	4.441,66	58,63	2,56
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	3.531,88	46,62	8,09
610500	Onderhoud gebouw	5.461,65	72,09	12,51
610600	Onderhoud tuin	9.696,94	128,00	22,21
610650	Onderhoud wegen	243,80	3,22	0,18
610710	Onderhoud gevel	2.634,10	34,77	1,97
610740	Afzuigsystemen	9.128,19	120,49	4,47
610760	Onderhoud en herstellingen hal	4.987,39	65,83	6,57
610900	Diversen	1.614,74	21,31	0,24
611110	Renovatie	59.848,66	790,00	44,72
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)	19.427,94	256,45	14,52
612210	Gas warm water	16.594,43	219,05	12,40
613000	Beheersvergoeding	16.853,58	222,47	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.267,60	16,73	2,90
614000	Verzekering brand	24.790,67	327,24	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	697,50	9,21	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	622,55	8,22	1,08
616000	Administratiekosten	2.955,80	39,02	1,33
616100	Algemene vergadering huur zaal	2.577,30	34,02	5,90
620000	Bezoldingen	22.604,56	298,38	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	14.637,58	193,22	0,00
650000	Bankkosten	157,84	2,08	0,00
751400	Intresten	-1.420,47	-18,75	0,00
759100	Opname reserve	-59.848,66	-790,00	-44,72
		189.091,08	2.496,00	122,48
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (132,00/9.899,00)				
612000	Water	56.890,63	758,62	42,97
		56.890,63	758,62	42,97
Kosten		252.113,63	3.295,09	168,46
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Verwarming 2024/2025		2.130,65	2.130,65	120,60
		2.130,65	2.130,65	120,60

	INDIVIDUELE KOSTEN	2.130,65	2.130,65	120,60
	Totaal kosten	254.244,28	5.425,74	289,06
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/11/2023-31/10/2024		523,02	523,02	0,00
11/11/2024 Provisie november 2024		-333,10	-333,10	0,00
10/12/2024 Provisie december 2024		-333,10	-333,10	0,00
10/01/2025 Provisie januari 2025		-333,10	-333,10	0,00
10/02/2025 Provisie februari 2024		-333,10	-333,10	0,00
27/02/2025 01/11/2023-31/10/2024		-523,02	-523,02	0,00
10/03/2025 Provisie maart 2025		-333,10	-333,10	0,00
10/04/2025 Provisie april		-333,10	-333,10	0,00
05/05/2025 Provisie mei		-4,10	-4,10	0,00
12/05/2025 Provisie mei		-333,10	-333,10	0,00
05/06/2025 Provisie juni		-4,10	-4,10	0,00
10/06/2025 Provisie juni		-333,10	-333,10	0,00
07/07/2025 Provisie juli		-4,10	-4,10	0,00
10/07/2025 Provisie juli		-333,10	-333,10	0,00
05/08/2025 Provisie augustus		-4,10	-4,10	0,00
11/08/2025 Provisie augustus		-333,10	-333,10	0,00
05/09/2025 Provisie september		-4,10	-4,10	0,00
10/09/2025 Provisie september		-333,10	-333,10	0,00
06/10/2025 Provisie oktober		-4,10	-4,10	0,00
10/10/2025 Provisie oktober		-333,10	-333,10	0,00
		-4.021,80	-4.021,80	0,00
	BETALINGEN	-4.021,80	-4.021,80	0,00
Totaal privaatief A05			1.403,94	289,06

Privatief B03	(30/10/2025 - 31/10/2025) (2/365 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (105,00/20.000,00)				
610510	Ongediertebestrijding	624,96	0,02	0,00
610810	Onderhoudscontracten	1.052,99	0,03	0,01
610900	Diversen	92,60	0,00	0,00
613030	Ereloon deskundigen	950,00	0,03	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	3.411,37	0,10	0,00
		6.131,92	0,18	0,01
ALLE APPARTEMENTEN (105,00/10.000,00)				
610000	Brandblussers	3.009,12	0,17	0,03
610100	Liftkosten keuring	1.843,75	0,11	0,02
610110	Liftkosten onderhoudscontract	7.491,00	0,43	0,02
610120	Liftkosten buiten contract	3.537,80	0,20	0,01
610220	Onderhoud elektrische installatie	9.702,18	0,56	0,03
610320	Onderhoud stookplaats	4.441,66	0,26	0,01
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	3.531,88	0,20	0,04
610500	Onderhoud gebouw	5.461,65	0,31	0,05
610600	Onderhoud tuin	9.696,94	0,56	0,10
610650	Onderhoud wegen	243,80	0,01	0,00
610710	Onderhoud gevel	2.634,10	0,15	0,01
610740	Afzuigsystemen	9.128,19	0,53	0,02
610760	Onderhoud en herstellingen hal	4.987,39	0,29	0,03
610900	Diversen	1.614,74	0,09	0,00
611110	Renovatie	59.848,66	3,44	0,19
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)	19.427,94	1,12	0,06
612210	Gas warm water	16.594,43	0,95	0,05
613000	Beheersvergoeding	16.853,58	0,97	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.267,60	0,07	0,01
614000	Verzekering brand	24.790,67	1,43	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	697,50	0,04	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	622,55	0,04	0,00
616000	Administratiekosten	2.955,80	0,17	0,01
616100	Algemene vergadering huur zaal	2.577,30	0,15	0,03
620000	Bezoldingen	22.604,56	1,30	0,00

621000	Werkgeversbijdragen	14.637,58	0,84	0,00
650000	Bankkosten	157,84	0,01	0,00
751400	Intresten	-1.420,47	-0,08	0,00
759100	Opname reserve	-59.848,66	-3,44	-0,19
		189.091,08	10,88	0,53
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (105,00/9.899,00)				
612000	Water	56.890,63	3,31	0,19
		56.890,63	3,31	0,19
Kosten		252.113,63	14,37	0,73
Totaal privaatief B03			14,37	0,73

Privatief BOX13.		(01/11/2024 - 03/02/2025) (95/365 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (134,00/20.000,00)					
610510	Ongediertebestrijding		624,96	1,09	0,19
610810	Onderhoudscontracten		1.052,99	1,84	0,32
610900	Diversen		92,60	0,16	0,00
613030	Ereloon deskundigen		950,00	1,66	0,29
614600	Verzekering rechtsbijstand		3.411,37	5,95	0,00
			6.131,92	10,69	0,80
GARAGECOMPLEX (aangepast) (134,00/10.000,00)					
610220	Onderhoud elektrische installatie		4.193,36	14,63	0,41
610411	Onderhoud slagboom parking		-2.372,68	-8,28	0,05
610900	Diversen		559,26	1,95	0,11
611110	Renovatie		215.360,92	751,11	42,52
613010	Beheersvergoeding garages		1.171,64	4,09	0,00
613030	Ereloon deskundigen		4.502,41	15,70	2,73
614010	Verzekering brand garages		1.304,77	4,55	0,00
614210	Verzekering arbeidsongevallen garages		36,71	0,13	0,00
616000	Administratiekosten		85,00	0,30	0,00
759100	Opname reserve		-210.634,62	-734,62	-43,12
			14.206,77	49,55	2,70
Kosten			20.338,69	60,24	3,50
BETALINGEN (1,00/1,00)					
01/11/2023-31/10/2024			11,78	11,78	0,00
05/11/2024 Provisie november 2024			-4,10	-4,10	0,00
05/12/2024 Provisie december 2024			-4,10	-4,10	0,00
06/01/2025 Provisie januari 2025			-4,10	-4,10	0,00
05/02/2025 Provisie februari 2024			-4,10	-4,10	0,00
27/02/2025 01/11/2023-31/10/2024			-11,78	-11,78	0,00
05/03/2025 Provisie maart 2025			-4,10	-4,10	0,00
07/04/2025 Provisie maart 2025			-4,10	-4,10	0,00
			-24,60	-24,60	0,00
BETALINGEN			-24,60	-24,60	0,00
Totaal privatief BOX13.				35,64	3,50

Privatief E04		(01/11/2024 - 03/02/2025) (95/365 dagen)	Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (105,00/20.000,00)					
610510	Ongediertebestrijding		624,96	0,85	0,15
610810	Onderhoudscontracten		1.052,99	1,44	0,25
610900	Diversen		92,60	0,13	0,00
613030	Ereloon deskundigen		950,00	1,30	0,23
614600	Verzekering rechtsbijstand		3.411,37	4,66	0,00
			6.131,92	8,38	0,62
ALLE APPARTEMENTEN (105,00/10.000,00)					
610000	Brandblussers		3.009,12	8,22	1,28
610100	Liftkosten keuring		1.843,75	5,04	0,87
610110	Liftkosten onderhoudscontract		7.491,00	20,47	1,16
610120	Liftkosten buiten contract		3.537,80	9,67	0,55
610220	Onderhoud elektrische installatie		9.702,18	26,51	1,43

610320	Onderhoud stookplaats	4.441,66	12,14	0,53
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	3.531,88	9,65	1,68
610500	Onderhoud gebouw	5.461,65	14,93	2,59
610600	Onderhoud tuin	9.696,94	26,50	4,60
610650	Onderhoud wegen	243,80	0,67	0,04
610710	Onderhoud gevel	2.634,10	7,20	0,41
610740	Afzuigsystemen	9.128,19	24,95	0,93
610760	Onderhoud en herstellingen hal	4.987,39	13,63	1,36
610900	Diversen	1.614,74	4,41	0,05
611110	Renovatie	59.848,66	163,56	9,26
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)	19.427,94	53,09	3,01
612210	Gas warm water	16.594,43	45,35	2,57
613000	Beheersvergoeding	16.853,58	46,06	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.267,60	3,46	0,60
614000	Verzekering brand	24.790,67	67,75	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	697,50	1,91	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	622,55	1,70	0,22
616000	Administratiekosten	2.955,80	8,08	0,28
616100	Algemene vergadering huur zaal	2.577,30	7,04	1,22
620000	Bezoldingen	22.604,56	61,78	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	14.637,58	40,00	0,00
650000	Bankkosten	157,84	0,43	0,00
751400	Intresten	-1.420,47	-3,88	0,00
759100	Opname reserve	-59.848,66	-163,56	-9,26
		189.091,08	516,76	25,36
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (105,00/9.899,00)				
612000	Water	56.890,63	157,06	8,90
		56.890,63	157,06	8,90
Kosten		252.113,63	682,20	34,88
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Aandeel werkkapitaal		-495,78	-495,78	0,00
		-495,78	-495,78	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN		-495,78	-495,78	0,00
Totaal kosten		251.617,85	186,42	34,88
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/11/2023-31/10/2024		116,14	116,14	0,00
05/11/2024 Provisie november 2024		-264,97	-264,97	0,00
05/12/2024 Provisie december 2024		-264,97	-264,97	0,00
06/01/2025 Provisie januari 2025		-264,97	-264,97	0,00
05/02/2025 Provisie februari 2024		-264,97	-264,97	0,00
27/02/2025 01/11/2023-31/10/2024		-116,14	-116,14	0,00
		-1.059,88	-1.059,88	0,00
BETALINGEN		-1.059,88	-1.059,88	0,00
Totaal privaatief E04			-873,46	34,88
Privatief E11 (01/11/2024 - 09/03/2025) (129/365 dagen)				
		Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (107,00/20.000,00)				
610510	Ongediertebestrijding	624,96	1,18	0,21
610810	Onderhoudscontracten	1.052,99	1,99	0,35
610900	Diversen	92,60	0,18	0,00
613030	Ereloon deskundigen	950,00	1,80	0,31
614600	Verzekering rechtsbijstand	3.411,37	6,45	0,00
		6.131,92	11,59	0,86
ALLE APPARTEMENTEN (107,00/10.000,00)				
610000	Brandblussers	3.009,12	11,38	1,77
610100	Liftkosten keuring	1.843,75	6,97	1,21
610110	Liftkosten onderhoudscontract	7.491,00	28,33	1,60
610120	Liftkosten buiten contract	3.537,80	13,38	0,76
610220	Onderhoud elektrische installatie	9.702,18	36,69	1,98

610320	Onderhoud stookplaats	4.441,66	16,80	0,73
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	3.531,88	13,36	2,32
610500	Onderhoud gebouw	5.461,65	20,65	3,58
610600	Onderhoud tuin	9.696,94	36,67	6,36
610650	Onderhoud wegen	243,80	0,92	0,05
610710	Onderhoud gevel	2.634,10	9,96	0,56
610740	Afzuigsystemen	9.128,19	34,52	1,28
610760	Onderhoud en herstellingen hal	4.987,39	18,86	1,88
610900	Diversen	1.614,74	6,11	0,07
611110	Renovatie	59.848,66	226,33	12,81
612100	Elektriciteit (5128 + 3707)	19.427,94	73,47	4,16
612210	Gas warm water	16.594,43	62,75	3,55
613000	Beheersvergoeding	16.853,58	63,73	0,00
613200	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.267,60	4,79	0,83
614000	Verzekering brand	24.790,67	93,75	0,00
614200	Verzekering arbeidsongevallen	697,50	2,64	0,00
614800	Verzekering-vrijstelling-vergoeding	622,55	2,35	0,31
616000	Administratiekosten	2.955,80	11,18	0,38
616100	Algemene vergadering huur zaal	2.577,30	9,75	1,69
620000	Bezoldingen	22.604,56	85,48	0,00
621000	Werkgeversbijdragen	14.637,58	55,35	0,00
650000	Bankkosten	157,84	0,60	0,00
751400	Intresten	-1.420,47	-5,37	0,00
759100	Opname reserve	-59.848,66	-226,33	-12,81
		189.091,08	715,08	35,09
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8 (107,00/9.899,00)				
612000	Water	56.890,63	217,34	12,31
		56.890,63	217,34	12,31
Kosten		252.113,63	944,01	48,26
BETALINGEN (1,00/1,00)				
01/11/2023-31/10/2024		109,67	109,67	0,00
05/11/2024	Provisie november 2024	-270,01	-270,01	0,00
05/12/2024	Provisie december 2024	-270,01	-270,01	0,00
06/01/2025	Provisie januari 2025	-270,01	-270,01	0,00
05/02/2025	Provisie februari 2024	-270,01	-270,01	0,00
27/02/2025	01/11/2023-31/10/2024	-109,67	-109,67	0,00
05/03/2025	Provisie maart 2025	-270,01	-270,01	0,00
		-1.350,05	-1.350,05	0,00
BETALINGEN		-1.350,05	-1.350,05	0,00
Totaal privaatief E11			-406,04	48,26
Totaal			174,45	376,43

Te betalen

174,45

<u>Situatie op 31/10/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	213,55	213,55	
Aandeel in werkkapitaal	495,78	247,89	247,89

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				(20.000,00 - 20.000,00)	
610510 - Ongediertebestrijding					
03/12/2024	IF	0024/00015	Anticimex - Ongediertebestrijding	312,48	54,23
04/03/2025	IF	0024/00065	Anticimex - Ongediertebestrijding	312,48	54,23
			Ongediertebestrijding	624,96	108,46
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	624,96	108,46
610810 - Onderhoudscontracten					
22/11/2024	IF	0024/00025	Edifix (NG) - Onderhouds contract SNEEUW	1.052,99	182,75
			Onderhoudscontracten	1.052,99	182,75
			OC	1.052,99	182,75
610900 - Diversen					
03/02/2025	IF	0024/00049	Defibrion - Onderhoudscontract 01/03/2025-28/02/2026	92,60	0,00
			Diversen	92,60	0,00
			Diversen	92,60	0,00
613030 - Ereloon deskundigen					
27/05/2025	IF	0024/00156	Expartise - Energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen	350,00	60,74
29/10/2025	IF	0024/00180	Expartise - Energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen	600,00	104,13
			Ereloon deskundigen	950,00	164,88
			Erelonen	950,00	164,88
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
01/12/2024	IF	0024/00024	Arag se - Premie 10/01/2025-10/01/2026	3.411,37	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	3.411,37	0,00
			Rechtsbijstand	3.411,37	0,00
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				6.131,92	456,09
1.1 ALLE APPARTEMENTEN				(10.000,00 - 10.000,00)	
610000 - Brandblussers					
27/01/2025	IF	0024/00054	Somati Fie - Jaarlijks nazicht	2.695,12	467,75
31/03/2025	IF	0024/00083	Somati Fie - Blusserkast FS-mS 6/12 rood (740/700x340x220)	314,00	0,00
			Brandblussers	3.009,12	467,75
			Brandbeveiliging	3.009,12	467,75
610100 - Liftkosten keuring					
03/02/2025	IF	0024/00048	Konhef - Wettelijke controle	1.843,75	319,99
			Liftkosten keuring	1.843,75	319,99
610110 - Liftkosten onderhoudscontract					
03/01/2025	IF	0024/00030	Ora liften BV - Jaarcontract 2025-2026	7.491,00	424,02
			Liftkosten onderhoudscontract	7.491,00	424,02
610120 - Liftkosten buiten contract					
26/12/2024	IF	0024/00028	Ora liften BV - Vernieuwen bordesdrukknoppen	2.126,96	120,39
30/12/2024	IF	0024/00029	Ora liften BV - Vernieuwen slot vergrendeling	213,70	12,10
12/02/2025	IF	0024/00057	Ora liften BV - Vernieuwen TFT scherm	656,92	37,18
22/10/2025	IF	0024/00178	Ora liften BV - Plaatsen displays boven deuromkadering	540,22	30,58
			Liftkosten buiten contract	3.537,80	200,25
			Liften	12.872,55	944,26
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
08/05/2024	IF	0024/00089	AC-Electro - Vervangen defecte bewegingsmelder 9ev	224,72	12,72
21/08/2024	IF	0024/00090	AC-Electro - Nazicht kortsluiting	115,54	6,54
25/12/2024	IF	0024/00027	AC-Electro - Vervanging lampen inkom	520,46	29,46
09/01/2025	IF	0024/00042	AC-Electro - Vastzetten kabel, herstellen TL	1.604,31	90,81
11/02/2025	IF	0024/00068	AC-Electro - Herstellen verlichtingspaal	1.959,94	110,94
15/02/2025	IF	0024/00056	AC-Electro - 50% stroomkabel inkomdeur	467,46	0,00
26/02/2025	IF	0024/00066	AC-Electro - Nazicht lamp	160,06	9,06
20/04/2025	IF	0024/00111	AC-Electro - Herstellen verlichting GLV	176,49	9,99
25/04/2025	IF	0024/00096	AC-Electro - Saldo kabel inkomdeur	467,46	26,46
24/05/2025	IF	0024/00115	AC-Electro - Plaatsen stopcontacten	1.435,77	81,27
05/06/2025	IF	0024/00123	AC-Electro - Herstellen kabels oprit+bareel	519,40	29,40
20/06/2025	IF	0024/00129	AC-Electro - Verv. voedingskabel, terugpl. verlichtingspaal	937,04	53,04
26/06/2025	IF	0024/00133	AC-Electro - Onderhoud elektrische installatie	413,40	23,40

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	15/07/2025	IF 0024/00144	AC-Electro - Verv. ophangbeugel armatuur	121,37	6,87
	24/07/2025	IF 0024/00147	AC-Electro - Algemeen elektriciteitswerken	218,36	12,36
	28/07/2025	IF 0024/00153	AC-Electro - Herstellen afdakdozen garage	360,40	20,40
			Onderhoud elektrische installatie	9.702,18	522,72
			Elektrische installaties	9.702,18	522,72
610320 - Onderhoud stookplaats					
	16/09/2024	IF 0024/00118	Bondec - Nazicht CV installatie	595,19	33,69
	15/11/2024	IF 0024/00008	Bondec - Vervangen motor zoneventiel, herstellen lek	1.131,60	64,05
	31/12/2024	IF 0024/00040	Bondec - Vervangen afsluitkraan schacht	881,60	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00041	Bondec - Nazicht ww, ontluchten retour	134,67	0,00
	31/03/2025	IF 0024/00080	Bondec - Verv. contactor, hulpcontact, zoneventiel	1.698,60	96,15
			Onderhoud stookplaats	4.441,66	193,89
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
	29/11/2024	IF 0024/00011	Roefs Ruimingsdienst - Ruiming dd 19/11/2024	3.059,98	531,07
	07/02/2025	IF 0024/00070	DDC - Nazicht afvoer aan gevel	471,90	81,90
			Onderhoud afvoeren, riolering	3.531,88	612,97
			Sanitair en verwarming	7.973,54	806,86
610500 - Onderhoud gebouw					
	04/02/2025	IF 0024/00047	SyndiClean BV - Januari 2025	2.491,63	432,43
	15/06/2025	IF 0024/00128	SyndiClean BV - Vervanging mei / juni 2025 + opkuis garage	2.970,02	515,46
			Onderhoud gebouw	5.461,65	947,89
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	5.461,65	947,89
610600 - Onderhoud tuin					
	19/12/2024	IF 0024/00022	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.360,71	409,71
	29/04/2025	IF 0024/00106	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.445,41	424,41
	23/07/2025	IF 0024/00148	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.445,41	424,41
	26/09/2025	IF 0024/00171	Kim Onghena - Tuinonderhoud	2.445,41	424,41
			Onderhoud tuin	9.696,94	1.682,94
610650 - Onderhoud wegen					
	25/11/2024	IF 0024/00010	Edifix Construct BV - Weghalen parkeerbeugel	243,80	13,80
			Onderhoud wegen	243,80	13,80
			Tuinen, parkings en wegen	9.940,74	1.696,74
610710 - Onderhoud gevel					
	31/07/2025	IF 0024/00160	Mount Leon - Interventie inspectie en controle buitengevel op loszittende gevelstenen	2.634,10	149,10
			Onderhoud gevel	2.634,10	149,10
610740 - Afzuigsystemen					
	05/10/2024	IF 0024/00091	AC-Electro - Nazicht ventilatie	249,10	0,00
	14/11/2024	IF 0024/00004	AC-Electro - Aanpassen tijd werking ventilatoren	71,02	4,02
	16/11/2024	IF 0024/00007	AC-Electro - Afzuiging blok 3 50%	2.897,51	164,01
	11/12/2024	IF 0024/00093	AC-Electro - Saldo plaatsen dakventilator 101C saldo	2.897,51	0,00
	14/09/2025	IF 0024/00165	AC-Electro - Saldo ventilatie nr 103	2.897,51	164,01
	17/09/2025	IF 0024/00167	AC-Electro - Controleren geluid afzuiging	115,54	6,54
			Afzuigsystemen	9.128,19	338,58
610760 - Onderhoud en herstellingen hal					
	11/12/2024	IF 0024/00016	Sleutelcentrale BV - Herstellen slot voordeur 101	132,50	7,50
	15/02/2025	IF 0024/00058	Meiren BV - Nazicht losliggende tegels	753,25	42,64
	07/03/2025	IF 0024/00069	Sleutelcentrale BV - Herstellen deuren afval bergingen	477,00	27,00
	25/04/2025	IF 0024/00097	Edifix Construct BV - Verwijderen demonteren deuren	134,62	7,62
	26/06/2025	IF 0024/00134	Sleutelcentrale BV - Verv. slotsysteem toegangsdeuren	1.172,44	66,36
	24/07/2025	IF 0024/00150	JUNGL BV - Aankoop kunstplanten ingemaakte bak inkomhal	1.840,58	319,44
	14/08/2025	IF 0024/00154	Sleutelcentrale BV - Plaatsen knopcilinder	477,00	27,00
			Onderhoud en herstellingen hal	4.987,39	497,56
			Onderhoud bouwwerken	16.749,68	985,24
610900 - Diversen					
	27/12/2024	MB 0024/00003	Aankoop sleutel	-30,25	0,00
	07/02/2025	IF 0024/00046	RVME - Aankoop sleutels	30,60	0,00
	13/02/2025	IF 0024/00052	Sleutelcentrale BV - Herstelling glazen inkomdeuren	318,00	18,00
	20/03/2025	IF 0024/00075	Gregorie Franklin - Aankoop hoge drukreiniger	89,99	0,00
	10/09/2025	IF 0024/00162	Do It Centrum - Aankoop schaar harde plastic	25,40	0,00
	16/09/2025	IF 0024/00168	SKW shop - Aankoop informatiebord	932,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	08/10/2025	IF 0024/00175	RVME - Aankoop droogzuiger	249,00	0,00
			Diversen	1.614,74	18,00
			Diversen	1.614,74	18,00
611110 - Renovatie					
	15/02/2025	IF 0024/00094	AC-Electro - 50% Spots inkom	3.597,64	203,64
	31/03/2025	IF 0024/00079	Meiren BV - Voorschot vernieuwen dorpels	818,85	46,35
	09/04/2025	IF 0024/00088	Meiren BV - Saldo plaatsen dorpels	818,85	46,35
	27/04/2025	IF 0024/00098	AC-Electro - 50% spots inkom	3.597,64	203,64
	30/04/2025	IF 0024/00104	F-Projects / FAAC Benelux NV - Plaatsen schuifdeur	8.984,56	508,56
	06/05/2025	IF 0024/00103	AC-Electro - Verlichting inkom	7.250,40	410,40
	29/05/2025	IF 0024/00117	AC-Electro - Saldo verlichting inkom	1.798,82	101,82
	15/06/2025	IF 0024/00124	Finworx - Vernieuwen plafonds inkom	32.981,90	1.866,90
			Renovatie	59.848,66	3.387,66
			Renovatie	59.848,66	3.387,66
612100 - Elektriciteit (5128 + 3707)					
	14/10/2024	IF 0024/00184	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 14/10/2024-13/10/2025	181,76	10,29
	14/11/2024	IF 0024/00002	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	22,00	1,25
	04/12/2024	IF 0024/00013	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	1.907,36	107,96
	15/12/2024	IF 0024/00026	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	22,00	1,25
	05/01/2025	IF 0024/00035	ELECTRABEL NV/SA - December 2024	1.822,03	103,13
	14/01/2025	IF 0024/00043	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	22,00	1,25
	05/02/2025	IF 0024/00051	ELECTRABEL NV/SA - Januari 2025	1.902,96	107,71
	16/02/2025	IF 0024/00055	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	22,00	1,25
	05/03/2025	IF 0024/00063	ELECTRABEL NV/SA - Februari 2025	1.844,57	104,41
	16/03/2025	IF 0024/00074	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	22,00	1,25
	03/04/2025	IF 0024/00084	ELECTRABEL NV/SA - Maart 2025	1.724,33	97,60
	14/04/2025	IF 0024/00095	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	22,00	1,25
	04/05/2025	IF 0024/00108	ELECTRABEL NV/SA - April 2025	1.481,98	83,89
	14/05/2025	IF 0024/00112	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	22,00	1,25
	04/06/2025	IF 0024/00122	ELECTRABEL NV/SA - Mei 2025	1.290,74	73,06
	15/06/2025	IF 0024/00127	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	22,00	1,25
	06/07/2025	IF 0024/00143	ELECTRABEL NV/SA - Juni 2025	1.274,22	72,13
	14/07/2025	IF 0024/00145	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	22,00	1,25
	01/08/2025	IF 0024/00161	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	1.339,69	75,83
	04/08/2025	IF 0024/00152	ELECTRABEL NV/SA - Juli 2025	1.442,40	81,65
	17/08/2025	IF 0024/00155	ELECTRABEL NV/SA - Augustus 2025	22,00	1,25
	14/09/2025	IF 0024/00166	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	22,00	1,25
	05/10/2025	IF 0024/00174	ELECTRABEL NV/SA - September 2025	1.329,43	75,25
	14/10/2025	IF 0024/00177	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	22,00	1,25
	05/11/2025	IF 0024/00185	ELECTRABEL NV/SA - Oktober 2025	1.622,47	91,84
			Elektriciteit (5128 + 3707)	19.427,94	1.099,69
			Elektriciteit	19.427,94	1.099,69
612210 - Gas warm water					
	31/10/2025	MB 0024/00075	Aandeel warm water 20%	16.594,43	939,31
			Gas warm water	16.594,43	939,31
			Gas	16.594,43	939,31
613000 - Beheersvergoeding					
	01/11/2024	IF 0024/00001	Solvio Beheer - November 2024	1.463,56	0,00
	01/12/2024	IF 0024/00012	Solvio Beheer - December 2024	1.463,56	0,00
	01/01/2025	IF 0024/00038	Solvio Beheer - Januari 2025	1.509,81	0,00
	01/02/2025	IF 0024/00044	Solvio Beheer - Februari 2025	1.509,81	0,00
	01/03/2025	IF 0024/00061	Solvio Beheer - Maart 2025	1.509,81	0,00
	01/04/2025	IF 0024/00085	Solvio Beheer - April 2025	1.509,81	0,00
	01/05/2025	IF 0024/00099	Solvio Beheer - Mei 2025	1.509,81	0,00
	01/06/2025	IF 0024/00120	Solvio Beheer - Juni 2025	1.509,81	0,00
	01/07/2025	IF 0024/00137	Solvio Beheer - Juli 2025	1.509,81	0,00
	01/08/2025	IF 0024/00149	Solvio Beheer - Augustus 2025	1.509,81	0,00
	01/09/2025	IF 0024/00157	Solvio Beheer - September 2025	1.509,81	0,00
	01/10/2025	IF 0024/00173	Solvio Beheer - Oktober 2025	1.509,81	0,00
	31/10/2025	MB 0024/00073	Aandeel garages	-1.171,64	0,00
			Beheersvergoeding	16.853,58	0,00
			Erelonen	16.853,58	0,00
613200 - Beheerskosten sociaal secretariaat					
	28/11/2024	IF 0024/00005	SD Worx - November 2024	94,89	16,47

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	24/12/2024	IF 0024/00031	SD Worx - December 2024	94,89	16,47
	31/01/2025	IF 0024/00050	SD Worx - Januari 2025	96,85	16,81
	27/02/2025	IF 0024/00064	SD Worx - Februari 2025	96,85	16,81
	20/03/2025	IF 0024/00077	SD Worx - Jan./feb./maart 2025	58,08	10,08
	01/04/2025	IF 0024/00078	SD Worx - Maart 2025	96,85	16,81
	01/05/2025	IF 0024/00101	SD Worx - April 2025	98,32	17,06
	31/05/2025	IF 0024/00119	SD Worx - Mei 2025	98,32	17,06
	02/07/2025	IF 0024/00135	SD Worx - Juni 2025	98,32	17,06
	29/07/2025	IF 0024/00151	SD Worx - Juli 2025	135,74	23,56
	04/09/2025	IF 0024/00159	SD Worx - Augustus 2025	99,44	17,26
	30/09/2025	IF 0024/00170	SD Worx - September 2025	99,44	17,26
	28/10/2025	IF 0024/00179	SD Worx - Oktober 2025	99,61	17,29
Beheerskosten sociaal secretariaat				1.267,60	220,00
Beheerskosten				1.267,60	220,00
614000 - Verzekering brand					
	12/12/2024	IF 0024/00018	B-Cover by Baloise - Premie 2025	26.095,44	0,00
	31/10/2025	MB 0024/00073	Aandeel garages	-1.304,77	0,00
Verzekering brand				24.790,67	0,00
Brandverzekering				24.790,67	0,00
614200 - Verzekering arbeidsongevallen					
	07/12/2024	IF 0024/00023	Vivium nv (P&V Verzekeringen) - Premie 2025	734,21	0,00
	31/10/2025	MB 0024/00073	Aandeel garages	-36,71	0,00
Verzekering arbeidsongevallen				697,50	0,00
Arbidsongevallenverzekering				697,50	0,00
614800 - Verzekering-vrijstelling-vergoeding					
	19/11/2024	IF 0024/00009	DDC - Water lekt uit schacht F appartementen in kelder	471,90	81,90
	20/02/2025	MB 0024/00027	Ov 2024-0114AH	-15,08	0,00
	14/03/2025	MB 0024/00030	Ov 2024-0114AH	-133,20	0,00
	04/04/2025	MB 0024/00034	Correctie 2024-0114AH	464,00	0,00
	18/07/2025	MB 0024/00055	Verg. 2024-0412AH	-165,07	0,00
Verzekering-vrijstelling-vergoeding				622,55	81,90
Andere				622,55	81,90
616000 - Administratiekosten					
	17/12/2024	IF 0024/00021	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00
	31/12/2024	IF 0024/00033	Solvio Beheer - Dossier 2024-0412 AH schade keuken	85,00	0,00
	31/01/2025	IF 0024/00045	Solvio Beheer - Opvolging schadedossier 2024-0412 AH	85,00	0,00
	31/03/2025	IF 0024/00081	Solvio Beheer - Afspraak 10/03 - Elektricien/Finworx/Renotec	85,00	0,00
	31/03/2025	IF 0024/00086	Solvio Beheer - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00
	30/04/2025	IF 0024/00100	Solvio Beheer - Afspraak Lumo 28/04/2025	85,00	0,00
	30/04/2025	IF 0024/00100	Solvio Beheer - BAV 22/04/2025	1.490,00	0,00
	31/05/2025	IF 0024/00121	Solvio Beheer - Werfvergadering 14/5-21/5	212,50	0,00
	03/06/2025	IF 0024/00130	Organimmo NV - Properly syndic 03/06/2025-02/06/2026	580,80	100,80
	27/10/2025	IF 0024/00181	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	720,00	0,00
	30/10/2025	MB 0024/00069	Individuele rappelkosten	-720,00	0,00
	31/10/2025	IF 0024/00182	Solvio Beheer - Bespreking Archo architecten 17/10/2025	127,50	0,00
Administratiekosten				2.955,80	100,80
Administratiekosten syndicus				2.955,80	100,80
616100 - Algemene vergadering huur zaal					
	24/02/2025	IF 0024/00060	Bluepoint Antwerpen - AV 10/02/2025	1.742,40	302,40
	30/04/2025	IF 0024/00107	Bluepoint Antwerpen - AV dd 22/04/2025	834,90	144,90
Algemene vergadering huur zaal				2.577,30	447,30
Kosten vergaderingen				2.577,30	447,30
620000 - Bezoldingen					
	19/12/2024	MB 0024/00002	November 2024	1.959,96	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00031	December 2024	1.727,96	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00032	Januari 2025	1.187,85	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00033	Februari 2025	1.856,11	0,00
	22/04/2025	MB 0024/00036	Maart 2025	2.079,84	0,00
	30/05/2025	MB 0024/00044	April 2025	2.096,41	0,00
	10/06/2025	MB 0024/00047	Mei 2025	1.400,38	0,00
	15/07/2025	MB 0024/00054	Juni 2025	1.835,83	0,00
	26/08/2025	MB 0024/00059	Juli 2025	2.162,70	0,00
	17/09/2025	MB 0024/00062	Augustus 2025	2.063,27	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	10/10/2025	MB 0024/00066	September 2025	2.079,84	0,00
	30/10/2025	MB 0024/00068	Oktober 2025	2.154,41	0,00
			Bezoldingen	22.604,56	0,00
			Bezoldingen	22.604,56	0,00
621000 - Werkgeversbijdragen					
	19/12/2024	MB 0024/00002	November 2024	1.105,69	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00031	December 2024	969,69	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00032	Januari 2025	454,64	0,00
	19/03/2025	MB 0024/00033	Februari 2025	1.003,55	0,00
	22/04/2025	MB 0024/00035	Jan./feb./maart 2025	2.782,18	0,00
	22/04/2025	MB 0024/00036	Maart 2025	1.129,48	0,00
	30/05/2025	MB 0024/00044	April 2025	1.127,12	0,00
	10/06/2025	MB 0024/00047	Mei 2025	710,10	0,00
	15/07/2025	MB 0024/00054	Juni 2025	850,39	0,00
	26/08/2025	MB 0024/00059	Juli 2025	1.121,11	0,00
	17/09/2025	MB 0024/00062	Augustus 2025	1.078,61	0,00
	10/10/2025	MB 0024/00066	September 2025	1.085,04	0,00
	30/10/2025	MB 0024/00068	Oktober 2025	1.219,98	0,00
			Werkgeversbijdragen	14.637,58	0,00
			Werkgeversbijdragen	14.637,58	0,00
650000 - Bankkosten					
	08/01/2025	B4 0024/00319	Bankkosten	37,50	0,00
	07/03/2025	B4 0024/00653	Bankkosten	0,58	0,00
	05/04/2025	B4 0024/00796	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B4 0024/01245	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B4 0024/01246	Bankkosten	7,26	0,00
	07/10/2025	B4 0024/01677	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	157,84	0,00
			Bankkosten	157,84	0,00
751400 - Intresten					
	01/01/2025	B5 0024/00001	Intresten	-285,93	0,00
	01/01/2025	B6 0024/00001	Intresten	-840,50	0,00
	02/04/2025	B6 0024/00002	Intresten	-108,61	0,00
	02/07/2025	B5 0024/00046	Intresten	-41,89	0,00
	02/07/2025	B6 0024/00006	Intresten	-88,82	0,00
	02/10/2025	B5 0024/00088	Intresten	-46,85	0,00
	02/10/2025	B6 0024/00009	Intresten	-7,87	0,00
			Intresten	-1.420,47	0,00
			Bankintresten	-1.420,47	0,00
759100 - Opname reserve					
	25/04/2025	MB 0024/00037	Opname reservefonds - AC Electro verlichting inkomhal	-7.195,28	-407,28
	25/04/2025	MB 0024/00037	Opname reservefonds - Meiren	-1.637,70	-92,70
	25/04/2025	MB 0024/00037	Opname reservefonds - AC Electro dakextractoren	-9.049,22	-512,22
	25/04/2025	MB 0024/00037	Opname reservefonds - Faac	-8.984,56	-508,56
	25/04/2025	MB 0024/00037	Opname reservefonds - Finworx	-32.981,90	-1.866,90
			Opname reserve	-59.848,66	-3.387,66
			Opname reserve	-59.848,66	-3.387,66
ALLE APPARTEMENTEN				189.091,08	9.278,46
1.2.1 GARAGECOMPLEX (aangepast)				(10.000,00 - 10.000,00)	
610220 - Onderhoud elektrische installatie					
	10/12/2024	IF 0024/00017	AC-Electro - Saldo verlichting garage complex	2.096,68	118,68
	11/02/2025	IF 0024/00067	AC-Electro - Verlichting garagecomplex	2.096,68	0,00
			Onderhoud elektrische installatie	4.193,36	118,68
			Elektrische installaties	4.193,36	118,68
610411 - Onderhoud slagboom parking					
	24/02/2025	IF 0024/00059	Edifix Construct BV - Veiligheidsfolie slagboom	103,88	5,88
	10/03/2025	IF 0024/00071	Edifix Construct BV - Opnameken beugel	121,90	0,00
	27/06/2025	IF 0024/00131	F-Projects / FAAC Benelux NV - Onderhoudscontract slagboom	162,74	9,21
	31/10/2025	MB 0024/00076	Aankoop afstandsbediening	-2.761,20	0,00
			Onderhoud slagboom parking	-2.372,68	15,09

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
			Schrijnwerken	-2.372,68	15,09
610900 - Diversen	05/02/2025	IF 0024/00053	Edifix Construct BV - Leveren en plaatsen parkeerbeugel met cilinderslot B324	559,26	31,66
			Diversen	559,26	31,66
			Diversen	559,26	31,66
611110 - Renovatie	30/04/2025	IF 0024/00102	Acwebo Nv - Renovatie bovenparking	28.268,50	1.600,10
	20/05/2025	IF 0024/00113	Acwebo Nv - Renovatie bovenparking	104.229,09	5.899,76
	24/06/2025	IF 0024/00132	TrafficSupply Belgium - Schilderen nummering 1-35	2.964,02	167,77
	30/06/2025	IF 0024/00140	F-Projects / FAAC Benelux NV - Plaatsen slagboom	7.787,82	440,82
	11/07/2025	IF 0024/00142	Acwebo Nv - Renovatie bovenparking	72.111,49	4.081,78
			Renovatie	215.360,92	12.190,24
			Renovatie	215.360,92	12.190,24
613010 - Beheersvergoeding garages	31/10/2025	MB 0024/00073	Aandeel garages	1.171,64	0,00
			Beheersvergoeding garages	1.171,64	0,00
613030 - Ereloon deskundigen	04/04/2025	IF 0024/00082	LUMO - Erelonen renovatie parkeerdak	1.242,67	215,67
	08/05/2025	IF 0024/00109	Danafix - EVC - Veiligheidscoördinatie	522,72	90,72
	26/05/2025	IF 0024/00116	Danafix - EVC - Veiligheidscoördinatie	217,80	37,80
	13/06/2025	IF 0024/00125	LUMO - Renovatie parkeerdak	2.519,22	437,22
			Ereloon deskundigen	4.502,41	781,41
			Erelonen	5.674,05	781,41
614010 - Verzekering brand garages	31/10/2025	MB 0024/00073	Aandeel garages	1.304,77	0,00
			Verzekering brand garages	1.304,77	0,00
			Brandverzekering	1.304,77	0,00
614210 - Verzekering arbeidsongevallen garages	31/10/2025	MB 0024/00073	Aandeel garages	36,71	0,00
			Verzekering arbeidsongevallen garages	36,71	0,00
			Arbidsongevallenverzekering	36,71	0,00
616000 - Administratiekosten	30/06/2025	IF 0024/00138	Solvio Beheer - Oplevering parking 23/06/2025	85,00	0,00
			Administratiekosten	85,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	85,00	0,00
759100 - Opname reserve	25/04/2025	MB 0024/00037	Opname reservefonds - Parkingrenovatie	-206.872,73	-11.709,78
	25/04/2025	MB 0024/00037	Opname reservefonds - Lumo	-3.761,89	-652,89
			Opname reserve	-210.634,62	-12.362,67
			Opname reserve	-210.634,62	-12.362,67
GARAGECOMPLEX (aangepast)				14.206,77	774,41
1.3 ALLE APPARTEMENTEN zonder W8				(9.899,00 - 9.899,00)	
612000 - Water	14/12/2024	IF 0024/00019	Water-Link - Voorschot 15/09/2024-14/12/2024	285,00	16,13
	14/12/2024	IF 0024/00020	Water-Link - Voorschot 15/09/2024-14/12/2024	12.413,00	702,62
	14/03/2025	IF 0024/00072	Water-Link - Voorschot 15/12/2024-14/03/2025	285,00	16,13
	14/03/2025	IF 0024/00073	Water-Link - Voorschot 15/12/2024-14/03/2025	12.413,00	702,62
	20/05/2025	IF 0024/00114	Water-Link - Afrekening 16/05/2024-15/05/2025	14.694,22	831,75
	13/06/2025	IF 0024/00126	Water-Link - Afrekening 28/05/2024-31/05/2025	255,25	14,45
	14/09/2025	IF 0024/00163	Water-Link - Voorschot 01/06/2025-14/09/2025	274,00	15,51
	14/09/2025	IF 0024/00164	Water-Link - Voorschot 16/05/2025-14/09/2025	16.314,00	923,43
	31/10/2025	MB 0024/00074	Aandeel taverne	-42,84	0,00
			Water	56.890,63	3.222,65
			Water	56.890,63	3.222,65

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
ALLE APPARTEMENTEN zonder W8				56.890,63	3.222,65
1.5 WINKELS - RECLAME				(4,00 - 4,00)	
612101 - Elektriciteit Winkels (7147)					
14/11/2024	IF	0024/00003	ELECTRABEL NV/SA - November 2024	22,00	1,25
Elektriciteit Winkels (7147)				22,00	1,25
Elektriciteit				22,00	1,25
WINKELS - RECLAME				22,00	1,25
950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)	
612200 - Gas					
05/12/2024	IF	0024/00014	ELECTRABEL NV/SA - Periode 23/10/2024-24/11/2024	9.361,64	529,90
08/01/2025	IF	0024/00036	ELECTRABEL NV/SA - Periode 25/11/2024-16/12/2024	8.435,50	477,48
09/01/2025	IF	0024/00037	ELECTRABEL NV/SA - Periode 17/12/2024-31/12/2024	6.695,71	379,00
06/03/2025	IF	0024/00062	Elindus NV - Periode 01/01/2025-26/01/2025	12.116,31	685,83
20/03/2025	IF	0024/00076	Elindus NV - Periode 27/01/2025-25/02/2025	13.791,93	780,68
16/04/2025	IF	0024/00087	Elindus NV - Periode 25/02/2025-25/03/2025	8.260,04	467,55
18/07/2025	IF	0024/00146	Elindus NV - Periode 25/03/2025-24/06/2025	11.245,84	636,56
26/09/2025	IF	0024/00169	Elindus NV - Periode 24/06/2025-24/07/2025	2.193,64	124,17
30/09/2025	IF	0024/00172	Elindus NV - Periode 24/07/2025-22/08/2025	2.035,03	115,19
10/10/2025	IF	0024/00176	Elindus NV - Periode 22/08/2025-25/09/2025	2.736,62	154,90
31/10/2025	MB	0024/00075	Aandeel warm water 20%	-16.594,43	-939,31
31/10/2025	MB	0024/00077	Verwarming 2024/2025	-66.377,71	-3.757,23
14/11/2025	IF	0024/00183	Elindus NV - Periode 25/09/2025-27/10/2025	6.099,88	345,28
Gas				0,00	0,00
Gas				0,00	0,00
612500 - Calorimeters					
14/11/2024	IF	0024/00006	ISTA - Afrek. kostenverdelers radio AMM in huur	3.658,19	634,89
31/10/2025	MB	0024/00077	Verwarming 2024/2025	-3.658,19	-634,89
31/10/2025	MB	0024/00077	Verwarming 2024/2025	35,57	6,17
27/11/2025	IF	0024/00186	ISTA - Afrek.kostenverdelers radio AMM Kredietnota	-35,57	-6,17
Calorimeters				0,00	0,00
Andere leveringen				0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal				266.342,40	13.732,86

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	13.103,63	429020	Reservefonds gebouw	44.284,70
		13.103,63	429030	Werkkapitaal	21.318,84
					65.603,54
496000	Afrondingen	-1,02			
499004	Wachtrekening eigenaars	2.449,99	440	Leveranciers	14.756,69
		2.448,97			14.756,69
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		15.552,60	454100	Rsz werkgever	223,22
552800	Zichtrekening Fortis	20.716,77	455000	Verschuldigde bezoldigingen	-59,06
552900	Spaarrekening Fortis	44.247,15			164,16
553000	Spaarrekening 2 Fortis	7,87	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		80.524,39
		64.971,79			
Geldbeleggingen en liquide middelen		64.971,79			
Totaal:		80.524,39	Totaal:		80.524,39

POLIS B-Cover BUILDING

Pagina 1

CONTRACT

B-Cover BUILDING

Ref. B11381

Bijvoegselnummer: 4

Aanvang van het bijvoegsel: 20/02/2018

Onderwerp: Toevoeging verzekering B-Cover Profession Compact en B-Cover Liability

VERZEKERINGSNEMER	VME Residentie Emphyreum P/A BVBA Heylen & Blockhuys Fruithoflaan 17/18 2600 Berchem	Ref. K150002 T 03/239.04.09 F 03/239.94.09 E petra.t@solvio.be IBAN BIC Ondernemingsnr. 0850.492.139
HOEDANIGHEID	Eigenaar	

SYNDICUS	BVBA Heylen & Blockhuys Fruithoflaan 17/18 2600 Berchem	Ref. S1419 T 03/239.04.09 F 03/239.94.09 E petra.t@solvio.be IBAN BIC Ondernemingsnr. 0816881045
-----------------	---	---

CONTRACTBEHEERDER	N.V. AB-Brokers Fruithoflaan 17/10 2600 Berchem	Ref. M260005 T 03/239.04.09 F 03/239.94.09 E Jacques.B@solvio.be IBAN BE49409303535171 BIC KREDBEBB Ondernemingsnr. 425889386
--------------------------	---	--

POLIS B-Cover BUILDING

Pagina 2

VERZEKERAAR Generali Belgium NV FSMA-nummer: 145
Louizalaan 149
1050 Brussel

VERZEKERAAR Euromex NV FSMA nummer : 463
Prins Boudewijnlaan 45
2650 Edegem

CONTRACTGEGEVENS	Waarborgen	Maatschappij	Polisnummer	Aanvang dekking
	B-Cover Property	Generali Belgium NV	GB049807	01/01/2015
	B-Cover Liability	Generali Belgium NV	GC069298	01/01/2019
	B-Cover Profession Compact	Generali Belgium NV	GC068143	11/10/2018
	B-Cover Legal Compact	Euromex NV	7409617BC0748	01/01/2015
	Vervaldatum	01/01		
	Premiebetaling	Jaarlijks		

GEBOUW	Naam	Residentie Emphyreum	Nr.	99-101-103
	Straat	Fruithoflaan		
	Postcode	2600	Plaats	Berchem
	Bouwjaar	1976		
	Aantal panden	86		
	Aantal RSZ-ingeschrevenen	0	RSZ-nr.	

GEBRUIK Appartements- of kantoorgebouw met maximum 30% handelsactiviteit

ALGEMENE CLAUSULES

ACL10034 - Afschaffing van de evenredigheidsregel

De verzekeringsnemer geniet van de afschaffing van de evenredigheidsregel met een maximale tussenkomst ten belope van de verzekerde kapitalen vermeld in de polis.

ACL10035 - Onbeperkte dekking

Wanneer het verzekerd kapitaal van het gebouw geschat werd en dit als dusdanig vermeld wordt in de bijzondere clausules van de polis, is er een onbeperkte doorbreking van het verzekerd kapitaal. In het verzekerd kapitaal gebouw wordt rekening gehouden met onroerende privatieve en/of gemeenschappelijke verfraaiingen. Deze onroerende verfraaiingen zijn zonder uitzondering of beperking meeverzekerd in de polis en het kapitaal gebouw behalve wanneer deze door een huurder werden aangebracht.

ACL10036 - Aard verzekerd risico

De premie is enkel van toepassing wanneer het risico voldoet aan volgende voorwaarden:

- De building dient tot particuliere bewoning en/of kantoor en/of handelsruimte waarbij max. 30% van de totale oppervlakte gebruikt wordt als handelsruimte
- In de voor handelsdoeleinden bestemde ruimten bevinden zich geen dancings of huizen van ontucht
- De verdiepingen, geraamte & trappen zijn samengesteld uit onbrandbare materialen en het gebouw is niet voorzien van glazen gordijnwanden.
- Het risico is gelegen buiten een door de verzekeraars bepaald overstromingsgebied

ACL10037 - Elektronische aflevering documenten

De verzekeringsnemer verklaart zich akkoord met het feit dat alle documenten met betrekking tot dit contract enkel elektronisch worden afgeleverd.

ACL10022 - Gunstige schadestatistiek

De verzekeringsnemer verklaart dat per waarborg de totale schadeuitkeringen (onder aftrek van één eventueel schadegeval dat meer bedraagt dan 10.000 euro voor soortgelijke verzekeringswaarborgen in vorige verzekeringscontracten) over de laatste 5

B-Cover NV MC-SQUARE Offices Leonardo Da Vincilaan 19 1831 Diegem
T +32 (0)2 704 49 70 F +32 (0)2 706 24 01 E info@b-cover.be www.b-cover.be
FSMA 103584 A RPR Brussel 0895.369.287 BNP Paribas Fortis BE59 0015 3950 9026 GEBA BE BB

Deze contractvoorwaarden zijn ontwikkeld en onderhandeld door B-Cover NV en behoren aldus tot de intellectuele eigendom van B-Cover NV. De voorwaarden zijn exclusief voorbehouden voor het cliënteel van B-Cover NV

POLIS B-Cover BUILDING

Pagina 3

jaren niet meer bedragen hebben dan 50% van de betaalde premies over deze zelfde periode.

ACL11413 - Vervaldag polis

De polis vervalt steeds op 1 januari.

ACL11483 - Sanctieclausule

De (her)verzekeraar is niet gehouden om dekking of schadeloosstelling te bieden krachtens deze verzekering, indien dit een inbreuk zou vormen op nationale of internationale sanctiewet- en regelgeving uit hoofde waarvan het de (her)verzekeraar verboden is om krachtens deze verzekering dekking te bieden of een schadeloosstelling uit te keren.

ACL11580 - Polis in samenhang met de Dienstverleningsovereenkomst B-Cover

Onderhavige verzekeringspolis werd onderschreven binnen het kader van een exclusieve overeenkomst tussen B-Cover en de betrokken verzekeraars. Deze polis is verbonden met een Dienstverleningsovereenkomst die samen met onderhavige polis één geheel vormt dat enkel via B-Cover kan worden afgesloten.

Indien de betrokken verzekeraars rechtstreeks een bericht van wijziging van tussenpersoon ontvangen, zullen zij de polis vernietigen met ingang vanaf de eerstvolgende eindvervaldag van het contract. De nieuwe tussenpersoon behoudt, voor zover hij een samenwerkingsovereenkomst met B-Cover heeft, het recht om deze polis samen met de eraan verbonden Dienstverleningsovereenkomst te hernieuwen op basis van de op dat ogenblik geldende voorwaarden.

ACL11761 - Voor rekening van wie het behoort

De polisvoorwaarden gelden voor rekening van wie het behoort.

ACL12706 - Samenhang

De keuzeverzekeringen B-Cover Liability, B-Cover Profession (Compact, Basic), B-Cover Assistant, B-Cover Workman en B-Cover Legal (Compact) kunnen alleen in samenhang met de verzekering B-Cover Property worden onderschreven. Elke nietigheid, beëindiging of opzegging van de verzekering B-Cover Property brengt van rechtswege de vernietiging van de overige keuzeverzekeringen van de polis B-Cover Building met zich mee. Deze vernietiging zal ingaan op de eerstkomende vervaldag van de polis.

Wegens de samenhang van de keuzeverzekeringen B-Cover Liability, B-Cover Profession (Compact, Basic), B-Cover Assistant, B-Cover Workman en B-Cover Legal (Compact) met de verzekering B-Cover Property, zal er geen gevolg gegeven worden aan een bericht van wijziging van tussenpersoon dat alleen op één of meerdere van de keuzeverzekeringen betrekking heeft. Een bericht van wijziging van tussenpersoon zal alleen worden geacteerd indien het betrekking heeft op de volledige polis B-Cover Building. Dit is het geval wanneer op het bericht van wijziging van tussenpersoon de referentie van de polis B-Cover Building vermeld wordt of wanneer alle polisnummers van de in de polis B-Cover Building onderschreven verzekeringen vermeld worden. Ook wanneer alleen het polisnummer van de verzekering B-Cover Property vermeld wordt, zullen de overige onderschreven keuzeverzekeringen in de polis B-Cover Building eveneens op de nieuwe tussenpersoon worden overgedragen wegens de samenhang van deze verzekeringen.

ACL12707 - Bericht van wijziging van tussenpersoon

Onderhavige polis is het resultaat van bijzondere onderhandelingen tussen B-Cover nv en de betrokken verzekeraars vermeld in de bijzondere voorwaarden van de polis. De toegepaste voorwaarden zijn alleen geldig voor B-Cover nv en zolang de polis door B-Cover nv beheerd wordt. In geval van ontvangst van een bericht van wijziging van tussenpersoon voor een polis B-Cover waarbij de nieuwe makelaar de polis met de onderschreven verzekeringen wenst verder te zetten met behoud van de huidige waarborgen en het huidige tarief, is dit mogelijk mits akkoord van B-Cover nv en binnen de samenwerkingsmodaliteiten van B-Cover nv. In elk ander geval worden alle verzekeringen van de betrokken polis B-Cover waarop het bericht van wijziging van tussenpersoon betrekking heeft, vernietigd vanaf de eerstvolgende vervaldag.

BIJZONDERE CLAUSULES

BCL0 - Preventiemaatregelen

Het preventieplan dd. 05/02/2015 maakt integraal deel uit van onderhavige polis.

BCL10026 - Onbepaalde dekking en gratis dekking verfraaiingen

Aangezien de verzekerde kapitalen van het gebouw in overeenstemming gebracht zijn met een door de verzekeraar erkende schatting, geniet de verzekeringsnemer van een onbepaalde dekking voor het gebouw inclusief de onroerende privatieve of

POLIS B-Cover BUILDING

Pagina 4

gemeenschappelijke verfraaiingen behalve wanneer deze door een huurder werden aangebracht (conform artikel 2.2 van de bijzondere voorwaarden B-Cover Property).

ONDERSCHRIJVINGSINDEX ABEX 745

POLIS B-Cover BUILDING

Pagina 5

OVERZICHT TARIEF

Waarborgen	Verzekerde kapitalen	Totaal tarief
B-Cover Property	ABEX 775	
Alle Risico's Brand en Aanverwante gevaren		
Gebouw	23.805.503,36 €	19.735,36 €
Inhoud toebehorend aan de gemeenschap	15.156,45 €	Inbegrepen
B.A. gebouw en lift		Inbegrepen
Natuurrampen		Inbegrepen
B-Cover Liability		
B.A. V.M.E., mede-eigenaars, syndicus, leden van de raad van de mede-eigendom, commissaris van de rekeningen, personeel, huisbewaarder		74,63 €
Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd	1.750.000,00 €	
Rechtsbijstand	12.500,00 €	
B-Cover Profession		
Beroepsaansprakelijkheid syndicus, leden van de raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen		Niet inbegrepen
Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd	1.750.000,00 €	
Rechtsbijstand	12.500,00 €	
B-Cover Profession Compact		
Beroepsaansprakelijkheid leden van de raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen		119,40 €
Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd	1.750.000,00 €	
Rechtsbijstand	12.500,00 €	
B-Cover Profession Basic		
Beroepsaansprakelijkheid commissaris van de rekeningen		Niet inbegrepen
Lichamelijke schade en (on)stoffelijke schade vermengd	1.750.000,00 €	
Rechtsbijstand	12.500,00 €	
B-Cover Assistant		
Lichamelijke ongevallen niet-RSZ-ingeschrevenen		
Forfaitair jaarloon (geïndexeerd o.b.v. het wettelijk minimumloon arbeidsongevallen, basisindex 01.01.2009)		Niet inbegrepen
B-Cover Workman		
Lichamelijke ongevallen RSZ-ingeschrevenen (conform de wet op de arbeidsongevallen 10.04.1971)		Niet inbegrepen
B-Cover Legal		
Uitgebreide dekking rechtsbijstand		Niet inbegrepen
B-Cover Legal Compact		
Basisdekking rechtsbijstand		976,03 €
Totaal tarief		20.905,42 €
(inclusief netto risicopremie, taksen en wettelijke bijdragen en dienstverleningsvergoeding)		

POLIS B-Cover BUILDING

Pagina 6

DETAIL TARIEF

Onderschreven waarborgen	Netto risicopremie (*)	Taksen en wettelijke bijdragen (*)	Dienstverlenings- vergoeding (*)
B-Cover Property	ABEX 775		
Alle Risico's Brand en Aanverwante gevaren			
Gebouw	0,470 ‰	15,75 %	0,285 ‰
B-Cover Liability			
B.A. V.M.E., mede-eigenaars, syndicus, leden van de raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen, personeel, huisbewaarder	50,00 €	9,25%	20,00 €
B-Cover Profession Compact			
Beroepsaansprakelijkheid leden van de raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen	80,00 €	9,25%	32,00 €
B-Cover Legal Compact			
Basisdekking rechtsbijstand	0,026 ‰	9,25%	0,013 ‰

(*) De netto risicopremie en de dienstverleningsvergoeding vermeld in promille, worden berekend op het verzekerd kapitaal vermeld in de rubriek 'Overzicht tarief'.

De overige netto risicopremies betreffen forfaitaire jaarlijkse netto premies.

De taksen en wettelijke bijdragen evenals de dienstverleningsvergoeding zijn verschuldigd op de netto risicopremies.

EENHEID VAN CONTRACT

Onderhavige polis maakt integraal deel uit van de dienstverleningsovereenkomst met referentie B11381B.

Door de betaling van het totaal verschuldigd tarief erkent de verzekeringsnemer het feit dat de in deze polis vermelde contractvoorwaarden samen met de bijzondere en algemene voorwaarden die betrekking hebben op de onderschreven waarborgen en de dienstverleningsovereenkomst, één contract vormen dat de wederzijdse rechten en verplichtingen van beide partijen regelt.

POLISVOORWAARDEN

A) De van toepassing zijnde bijzondere en algemene voorwaarden voor onderhavig contract B-Cover Building zijn:

B-Cover Property

- De Bijzondere Voorwaarden B-Cover Property Building 03.2018
- De Algemene Voorwaarden Alle Risico's Behalve' van Generali Belgium GE 2884 – 09/2015 (Afdeling I Artikel 1, 2 en 3)
- De Algemene Voorwaarden Generali Woning Premium GE 2837 - 03/2016 Titel A (artikels A1 – A9.3; A9.5; A9.7 – A15); Titel C 'Gemeenschappelijke bepalingen voor alle waarborgen' en de Woordenlijst

B-Cover Liability

- De Bijzondere Voorwaarden B-Cover Liability 10.2017
- De Algemene Voorwaarden BA Ondernemingen Generali Belgium GE2876 – 09/2015, uitgezonderd titel II

B-Cover Profession Compact

- De Bijzondere Voorwaarden B-Cover Profession Compact 10.2017
- De gemeenschappelijke bepalingen van titel III en IV der Algemene Voorwaarden BA Ondernemingen Generali Belgium GE2876 – 09/2015

B-Cover Legal Compact

- De Bijzondere Voorwaarden B-Cover Legal Compact 10.2017
- De Algemene Voorwaarden Rechtsbijstand Euromex NAV102011

B) In geval van conflict tussen de algemene, de bijzondere en de polisvoorwaarden en de Dienstverleningsovereenkomst, zullen de bepalingen in de Dienstverleningsovereenkomst primeren.

C) De algemene en bijzondere voorwaarden zijn consulteerbaar op de website www.b-cover.be.

B-Cover behoudt zich het recht voor om de polisvoorwaarden te wijzigen in geval van een wijziging in de toepasselijke wetgeving of de algemene marktvoorwaarden.

Opgesteld te Diegem, op 12 maart 2018

Voor B-Cover NV,

De verzekeringsnemer,

POLIS B-Cover BUILDING

Pagina 7



Annemie Bamps
Managing Director

VME Residentie Emphyreum

HOOFDSTUK I.-

REEEL STATUUT PRIVAAT EIGENDOM EN ONVERDEELDE MEDE-EIGENDOM

Het eigendom bestaat uit eigen (privatieve) zaken of delen en uit gemene zaken of delen, aan welke laatsten het eigendomsrecht in onverdeeldeheid of gemeenheid, elk voor een breuk, aan de eigenaars zal toebehoren.

[pagina -35- ontbreekt]

van elk appartement, elke winkelruimte, elk bureel, bevinden en tot persoonlijk gebruik van ieder der eigenaars dienende ; de betonnen geraamten en roosteringsen of draagvlakken tussen de fundering en het verlaagd en verhoogd gelijkvloers, tussen dit laatste en al de verdiepingen ;

De afleidingsbuizen naar de gemene beirput, de afleidingsbuizen der dak- en huishoudelijke waters naar de gemene verzamelplaats of put, ook de kokers waarin deze afleidingsbuizen, de stijglijnen van elektriciteit, gas- en waterleiding, en andere zijn geborgen ; de afvoerleidingen en controleputjes daarvan naar de straatriool en alle geleidingen hoegenaamd die voor gemeenschappelijk gebruik dienen, ter uitzondering van die delen der geleidingen, afvoergeleidingen en aansluitingsbuizen van de appartementen en/of winkelruimten, en/of burelen, welke zich binnenhuis bevinden of van daar leiden naar de gemeenschappelijke geleidingen of afvoergeleidingen, welke afzonderlijk toebehoren aan de eigenaars van elk appartement, elke winkelruimte, elk bureel ;

Indien centrale verwarming niet individueel is aangelegd, de volledige installatie ervan ;

Verder zijn insgelijks gemeen al de bestanddelen van het gebouw als dusdanig aangeduid bij artikelen 577-2 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek en welke niet zouden voorkomen in voorgaande opsomming ;

De gemene delen zullen beheerd worden door de bepalingen van gemelde artikelen 577-2 t.e.m. 577-14 van het Burgerlijk Wetboek ;

De gemene zaken zullen niet kunnen vervreemd, noch belast worden met wezenlijke rechten of inbeslagnemingen, dan wel samen met de

privatieve delen waarvan zij de bijhorigheden uitmaken en slechts voor de eenheden van elk der privatieve eenheden zoals hogervermeld toegekend.

Het grondpand of elk ander zakelijk recht op een privaat deel appartement, winkelruimte, bureel, gevestigd bezwaart insgelijks en van rechtswege de breuk der gemene delen welke er van afhangen of aan toegekend zijn.

Elk privaat of bijzonder eigendom behelst, ter uitzondering van de gemene delen, de samenstellende delen van elk appartement, elke winkelruimte, elk bureel met aanhorigheden en wel namelijk de plankenvloer of elk ander vloerbekleedsel, waarover men gaat met onderbevloering aansluitend aan het welfsel, dat gemeen is, de niet dragende binnenafsluitingen der appartementen, der winkelruimten, der burelen, de deuren, de vensters, de eventuele rolluiken en leuning, de deuren uitgevende op de trapovergangen, (de beschildering van het buitenvlak uitgezonderd ;)

alle binnengeleidingen der appartementen, der winkelruimten, der burelen (voor zoveel zij niet tot gemeen gebruik bestemd zijn, zoals hoger gezegd) ; de gezondheidstoestellen tot bijzonder doel of gebruik ; (lavabo's, stortbad-inrichtingen, waterclosets, enzovoort) ;

de glazen delen der deuren en vensters, de plafonnering der zoldering met dezelfde versieringen, de binnenversieringen, in het algemeen al hetgeen zich binnen de appartementen, de winkelruimten en de burelen of privatieve gedeelten bevindt, en al hetwelk tot uitsluitelijk gebruik der eigenaars of bewoners dient of geschikt is ertoe te dienen, zelfs al wat zich buiten die plaatsen zou bevinden, doch tot uitsluitelijk gebruik of dienst van die plaatsen zou dienen of bestemd zijn, zoals bijzondere meters, de bijzondere geleidingen van water, gas, elektriciteit, parlofoon, enzovoort.

HOOFDSTUK II.-

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE - GENOT EN GEBRUIK

1°/ Ieder der mede-eigenaars heeft recht, wat betreft de vertrekken die hem uitsluitend toebehoren, ervan te genieten en te beschikken als over zaken die hem in volle eigendom toebehoren, behoudens

hetgeen hierna bedongen zou worden en op voorwaarde de rechten der andere eigenaars niet te schaden, noch iets te verrichten dat de sterkte van het gebouw in gevaar zou kunnen brengen ;

2°/ Hij mag zijn privaatief deel met de gemene zaken welke erbij behoren, verkopen, overdragen, afstaan, verpanden, het alles zonder andere pleegvormen dan diegenen welke in het algemeen voor zulke zaken door de wet voorzien zijn ;

3°/ Hij mag van zijn privaatief deel gebruik maken volgens de breedst mogelijke opvatting van dit woord, doch hij moet zich onderwerpen aan al de politie-, gemeente- en wegenreglementen welke terzake zouden bestaan of voorzien zijn ;

4°/ Voor al wat niet door de wet of laatstvermelde reglementen zou voorzien zijn, zullen de mede-eigenaars zich moeten gedragen naar al de bepalingen welke hierna volgen ;

5°/ De mede-eigenaars, hun huurders, de dienstboden en/of andere gebruikers van het eigendom, zullen steeds het eigendom moeten gebruiken en bewonen als goede burgers en ervan genieten volgens de wettelijke opvatting van de "goede huisvader".

Ze zullen ervoor zorg moeten dragen dat de algemene rust nooit gestoord wordt door wie het ook zij ;

6°/ De huurkontrakten welke de eigenaars zouden toestaan of afsluiten moeten al de voormelde bepalingen en verplichtingen aan de huurders of gebruikers opleggen.

Deze moeten op voorhand verklaren er kennis van genomen te hebben, het alles op straf van verbreking van het huurkontraht of van de genotsafstand, nadat de ten laste gelegde feiten degelijk zullen onderzocht zijn ;

7°/ Elk appartement mag slechts bewoond worden door de eigenaar of de huurders, zijn genodigden of zijn dienstboden, hetzelfde geldt voor de winkelruimten en de burelen.

UITZICHT VAN HET GEBOUW

1°/ De eigenaars zullen er voor zorgen aan het eigendom een fraai uitzicht te geven en dit zelfs in al zijn onderdelen ;

2°/ De gewone gebruiksdelen en wel namelijk de inkom, de trappen, de overlopen, enzovoort, zullen steeds vrije doorgang moeten verlenen

zodat het niet toegelaten zal zijn aan de muren wat dan ook op te hangen, of in die plaatsen gelijk welk voorwerp te plaatsen.

Dit verbod slaat vooral en in het bijzonder op rijwielen en kinderwagentjes.

INWENDIGE ORDE

1°/ Alle muziekinstrumenten, radio's en televisies zullen mogen gespeeld worden of gebruikt worden volgens de mogelijke desbetreffende in voege zijnde politiereglementen doch enkel tussen zeven uur en tweeëntwintig uur ;

2°/ Geen enkele motor zal in het eigendom mogen geplaatst worden. Zullen eventueel mogen gebruikt worden alle stofzuigers, boenmachies en koeltoestellen, alsmede alle motoren welke huishoudelijke toestellen bedienen, inbegrepen wasmachines.

BETREKKING VAN HET EIGENDOM EN VERHUIZING

Het inbrengen van meubelen of verhuizing ervan zal in hoofdzaak slechts mogen geschieden langs de buitenkant van het gebouw.

Alle kosten veroorzaakt door beschadiging aan de gevel of andere delen van het eigendom, in de loop van die verhuizingen, zullen door de betrokken eigenaar of gebruiker moeten vergoed worden, dit op eenvoudig verzoek van de syndicus van het eigendom, mits voorlegging van de rekening der kosten.

Voor het geval evenwel dat het inbrengen en/of wegvoeren van een meubeltje van weinig belang zou betreffen, is het toegelaten gebruik te maken van de trapzalen, de gangen en de verdere doorgangen.

Het is de kinderen verboden in de inkom van de gangen of op de trappen en overlopen te spelen of er onnuttig te vertoeven.

VERBODSBEPALING

Gevaarlijke, ontvlambare petroleum of andere ongezonde of hinderlijke grondstoffen of andere zaken, zullen in het eigendom niet mogen opgestapeld of bewaard worden.

De bewoners zullen er eveneens voor zorgen dat er in geen enkele plaats, zich zaken of eetmiddelen in staat van ontbinding of verrotting zouden bevinden.

VERLICHTING

1°/ De verlichting van de trapzalen en gemeenschappelijke doorgangen zal op gemeenschappelijke kosten der eigenaar geschieden ;

2°/ Aan de ingangsdeuren van het gebouw is er een bellenplaat met een bedieningsknop alsook een brievenbus en een boodschappenkastje van elk appartement aangebracht, waarnevens volgens believen, een plaatje kan aangebracht worden door elke eigenaar of bewoner van een appartement, de verdieping en de naam van de eigenaar of bewoner aanduidend.

Elke eigenaar beschikt over een bedieningsknop waardoor het hem mogelijk is de algemene ingangsdeur vanuit dit appartement te openen.

ONDERHOUD - HERSTELLINGEN - VERANDERINGSWERKEN

1°/ Veranderingswerken aan gemene zaken zullen slechts mogen uitgevoerd worden mits toestemming van de algemene vergadering der mede-eigenaars, onder toezicht van de bouwmeester of een ander bevoegd persoon ;

2°/ De herstellingen van uiterste noodzakelijkheid zoals watergeleidingen, gasleidingen, buitengeleidingen, goten, enzovoort, zullen van rechtswege en zonder toelating van wie ook, door de syndicus op eigen initiatief mogen uitgevoerd worden ;

3°/ De eigenaars of gebruikers zullen langs hun appartementen, winkelruimten, burelen of privatieve delen, doorgang moeten verlenen om alle herstellingen en onderhoudswerken aan de gemene delen te kunnen uitvoeren.

De mede-eigenaars zullen zonder vergoeding, alle herstellingen aan gemene zaken moeten dragen en betalen, voor hun aandeel, die volgens de normale regels zullen besloten worden.

Buiten de dringende gevallen zal die toegang tot de appartementen, winkelruimten en burelen, niet kunnen gevorderd worden tussen vijftien juli en vijftien september.

BEHEER VAN HET EIGENDOM

Voor zover het gemene zaken of belangen betreft, zijn de mede-eigenaars gezamenlijk oppermachtige meesters in zake beheer en regeling van het eigendom in zijn geheel.

Dit meesterschap wordt in toepassing van onderstaande regels uitgeoefend.

VERGADERING VAN DE EIGENAARS

1°/ De algemene vergadering der mede-eigenaars vindt plaats éénmaal 's jaars op dag en uur in de bijeenroeping aangeduid en in één van de appartementen van het gebouw of in elke andere plaats door de syndicus in de bijeenroeping aangeduid en voor de eerste maal zoals in de bijeenroeping aangeduid. Dit in de jaarlijkse periode van 25 januari t.e.m. 8 februari.

Buiten gezegde verplichte vergadering worden de eigenaars bijeengeroepen op initiatief van de syndicus telkens wanneer het noodzakelijk mocht blijken of op aanvraag van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij een ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertigdagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars.

Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

2°/ De bijeenroepingen geschieden bij aangetekend schrijven minstens vijftien dagen op voorhand.

De bijeenroeping is ook geldig indien zij geschiedt door overhandiging aan de betrokken persoon of personen, tegen ontvangstbewijs.

De dagorde wordt bepaald door diegene die bijeenroept.

Alle punten der dagorde zullen klaar en duidelijk moeten aangestipt zijn.

Beraadslagingen mogen slechts gehouden worden over de punten in de dagorde aangeduid ;

3°/ De algemene vergadering is samengesteld uit alle mede-eigenaars, welke ook het quotum weze dat zij in het eigendom bezitten. Volmachten om deel te nemen aan de vergaderingen en te stemmen, zullen slechts door de mede-eigenaars aan andere mede-eigenaars mogen verleend worden.

Wanneer tengevolge het openvallen van een nalatenschap of hoofdens andere wettige reden of oorzaak, het eigendomsrecht aan onverdeelde eigenaars of aan vruchtgebruiker en naakte eigenaar zou overgaan, zullen al de gerechtigden moeten bijeengeroepen worden, doch slechts met raadplegende stem ; zij zullen één hunner moeten aanduiden om hen te vertegenwoordigen, dewelke alsdan beraadslagende stem zal bezitten en voor de onverdeeldheid zal stemmen, mits zijn opdracht en volmacht te verrechtvaardigen ;

4°/ De mede-eigenaars beschikken elk over zoveel stemmen als eenheden in de gemene delen die zij vertegenwoordigen ;

5°/ De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

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

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

6°/ De beraadslagingen der algemene vergadering zullen door proces-verbaal vastgesteld worden ingeschreven in een register ad hoc en ondertekend door de syndicus en de mede-eigenaars welke zulks zouden verlangen ;

7°/ De algemene vergadering is oppermachtig voor wat betreft het algemeen beheer en de regeling der gemene delen.

Zij neemt alle beslissingen welke noodzakelijk zouden blijken voor de instandhouding en de onderhoud van het eigendom.

Zij stelt een notaris aan, stelt de kredieten vast, onderzoekt de uitgaven, geeft ontlasting, in één woord neemt alle beslissingen in het raam van dit reglement en voert haar wil uit volgens de gemene regels ;

8°/ De beslissingen door de geldig samengestelde vergadering getroffen, betreffende punten welke op de dagorde voorkwamen, zijn bindend voor al de mede-eigenaars.

De Algemene vergadering

De algemene vergadering is samengesteld uit de mede-eigenaars en de syndicus zo hij zelf geen mede-eigenaar is.

STEMMINGEN

Behoudens tegenstrijdige bepalingen van dit statuut, zullen de stemmingen als volgt geschieden :

1°/ de eenvoudige meerderheid van stemmen in een geldig beraadslagende vergadering is voldoende voor al wat het beheer en de inwendige orde van het eigendom betreft ;

2°/ om tegenwoordig statuut te kunnen wijzigen is een drie/vierde meerderheid van alle mede-eigenaars vereist, en een vier/vijfde meerderheid om een gedeelte van het eigendom te kunnen wijzigen of veranderen, behoudens hetgeen voorzien is in de basisakte en in de wet;

[...]

DE SYNDICUS

1°/ De eerste syndicus van het gebouw zal door HET STUDIEBUREEL DR. JUR. DESSERS p.v.b.a. te Berchem, Fruithoflaan 1 worden benoemd voor een periode door deze laatste aan te duiden.

Na verlopen termijn kan door de beheerraad een nieuwe syndicus worden benoemd voor een termijn die de drie jaar niet te boven mag gaan. [...]Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat;

2°/ De syndicus vertegenwoordigt dus alleen en tegenover wie ook de algemeenheid der eigenaars en dit als enig gevolmachtigde ;

3°/ De syndicus alleen geeft alle bevelen voor wat de gemene delen betreft van het eigendom. Hij ontvangt de klachten der eigenaars, doet alle herstellingen, is titeldrager der rekening van het eigendom, ontvangt alle betalingen en regelt de uitgaven, roept de vergadering bijeen, laat de dringende werken uitvoeren, zorgt voor de invordering der gemeenschappelijke lasten, in één woord handelt als "goede huisvader" alsof hij voor zichzelf zou handelen, voor al wat de gemene delen betreft.

Hij vertegenwoordigt het eigendom tegenover derden, als eiser en als verweerder ;

4°/ De syndicus zal een stipte boekhouding bijhouden betreffende de inkomsten en uitgaven.

Om de zes maanden zal hij een afrekeningsstaat aan de mede-eigenaars bezorgen.

5°/ De algemene vergadering kan steeds de syndicus ontslaan. Zij kan hem eveneens, indien zij dit wenselijk acht, een voorlopig syndicus toevoegen voor een welbepaalde duur of voor welbepaalde doeleinden.

Bij verhindering of in gebreke blijven van de syndicus kan de rechter, voor de duur die hij bepaalt, op verzoek van iedere mede-eigenaar een voorlopig syndicus aanwijzen.

6°/ Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, dient hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de

voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;

COMMISSARIS DER REKENINGEN

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is.

De commissaris van de rekeningen zal, tegen een door de algemene vergadering vastgestelde bezoldiging, instaan voor de verificatie van de rekeningen van de syndicus en hij kan zich hiertoe alle stukken en inlichtingen laten verschaffen door de syndicus en door derden die hij nuttig acht om zijn opdracht uit te oefenen.

De syndicus dient hem zijn volstreckte medewerking te geven.

De commissaris van de rekeningen zal verslag uitbrengen op de algemene vergadering over zijn werkzaamheden.

Hij heeft de bevoegdheid zich te verzetten tegen de uitbetaling van iedere som waarvan de gegrondheid hem niet bewezen lijkt. Indien de syndicus het niet eens is met dit verzet kan hij zulks aangetekend kenbaar maken aan de banken waar de vereniging van mede-eigenaars rekeninghouder is. Over één en ander zal op de eerstvolgende algemene vergadering, die hij desgevallend zelf kan bijeenroepen zoals hierna gezegd, een beslissing worden genomen.

Hij kan aan de syndicus vragen de algemene vergadering bijeen te roepen indien hij van oordeel is dat er dringende maatregelen vereist zijn ; indien de syndicus hieraan geen gevolg geeft mag hij zelf de oproepingen versturen en de dagorde bepalen van deze vergadering.

RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Oprichting, samenstelling en bevoegdheden van de raad van mede-eigendom.

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan ongeacht welke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak.

GEMENE LASTEN

Al de gemene lasten van onderhoud en herstellingen der gemene zaken in dit statuut vermeld, de lasten voortkomende van gemene behoeften, zullen door de mede-eigenaars gedragen en betaald moeten worden in verhouding van hun aandeel in de gemene zaken, alsmede de kosten van reiniging van zelfde gemene delen en van de stoepen.

De verantwoordelijkheid betreffende het eigendom (artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek) en in algemene zin van de kosten en lasten van het eigendom, zullen onderverdeeld worden in evenredigheid met de aandelen van elke mede-eigenaar in eenheden, als vermeld in de basisakte, wel verstaan zijnde indien het gemene delen betreft en zonder nadeel aan het verhaal, dat de mede-eigenaars zouden kunnen uitoefenen tegen die ene wiens persoonlijke verantwoordelijkheid zou kunnen ingeroepen worden, hij weze een derde persoon of een mede-eigenaar.

In geval van mede-eigenaar de gemene lasten zou verhogen in zijn persoonlijk voordeel, zal hij alleen die verhoging moeten dragen en betalen.

De ingebreke blijvende eigenaar zal kunnen vervolgd worden door de syndicus in naam van al de mede-eigenaars.

Deze bezit daartoe, door het feit van zijn aanstelling, en voor de duur van zijn aanstelling, een contractuele volmacht welke onherroepelijk is.

Zolang de betrokken mede-eigenaar in gebreke blijft, zullen de andere mede-eigenaars, indien nodig, zulke sommen moeten storten die noodzakelijk zijn om de goede gang van de diensten in stand te houden sommen welke berekend worden volgens hun aandelen in de gemene zaken.

In geval van overlijden van een eigenaar, zullen al dezen verplichtingen en rechten met solidariteit en onverdeeldheid tussen hem overgaan op zijn erfgenamen en/of opvolgers.

In geval van overgang van een appartement en/of winkelruimte en/of bureel door erfenis, verkoop vrijwillig of gedwongen, blijft de gebeurlijke provisie voor gemene uitgaven gestort, aan het appartement en/of winkelruimte en/of bureel gehecht als onafscheidelijke bijhorigheid en op dewelke de bijdrage voor uitgaven verschuldigd, nooit zal mogen aangerekend worden.

Deze uitgaven zullen berekend worden en afgesloten door de zorgen van de syndicus op de dag van de ingenottreding door de kopers of de verwerver en zullen bij voorrecht ingevorderd worden op de koopprijs in geval van ingebreke blijven van de verkoper of overdrager.

De syndicus stelt ieder jaar bij de algemene vergadering, het bedrag vast van de provisie voor onderhouds- en herstellingskosten voor het lopend jaar, te dragen en te betalen door ieder mede-eigenaar in verhouding van zijn aantal eenheden in het gebouw, alsmede voor belastingen en verzekeringspremie in zelfde verhouding.

BELASTINGEN

Tenzij de belastingen rechtstreeks op ieder appartement en/of winkelruimte en/of bureel toegepast worden, zullen deze als gemene uitgaven aanzien worden.

VERZEKERINGEN

1°/ De verzekering van de privatieve delen, ter uitzondering van het mobilier en van de gemene delen, zal door alle mede-eigenaars bij dezelfde verzekeringsmaatschappij geschieden door de zorgen van de syndicus.

Deze verzekering zal moeten dekken, brand- en bliksemschade, ontploffingen veroorzaakt door gas, vallen van vliegtuigen, ongevallen door elektriciteit, verhaal door derden, waterschade, en burgerlijke aansprakelijkheid uit hoofde van gebouw en lift.

De eerste verzekering tegen brand en aanverwante risico's zal door HET STUDIEBUREEL DR. JUR. DESSERS, personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid te Berchem, Fruithoflaan 1, bij een gekende Belgische Verzekeringsmaatschappij voor een periode van twintig jaar worden aangegaan en zal door de eventuele kopers overgenomen en voortgezet worden in verhouding van hun aandelen in de bouw.

De syndicus zal hiertoe al het nodige doen.

Hij zal de premiën als gemeenschappelijke lasten betalen, welke terugvorderbaar zijn ten laste van de eigenaars, in verhouding van ieder mede-eigendomsrecht ;

2°/ Elke eigenaar zal recht hebben op een exemplaar der polissen ;

3°/ Indien een bij-premie verschuldigd zou worden hoofdens het beroep door de mede-eigenaar uitgeoefend, of hoofdens het personeel bij hem in dienst, of meer algemeen hoofdens een oorzaak eigen aan één der eigenaars, zal deze bij-premie door deze laatsten alleen gedragen en betaald worden ;

4°/ Ingeval van ramp zullen de schadevergoedingen in ontvangst genomen worden door de syndicus, in tegenwoordigheid van diegenen der mede-eigenaars welke daartoe door de algemene vergadering zullen aangeduid worden en op last van gezegde vergoedingen bij een bank of andere instelling in bewaring te geven bij de voorwaarden door dezelfde vergadering te bepalen ;

5°/ Het gebruik van de vergoedingen wordt vastgesteld als volgt :

a) indien de ramp slechts gedeeltelijk is, zal de syndicus de vergoeding gebruiken tot herstel van de beschadigde delen indien

hiertoe wordt beslist door de algemene vergadering beslissende met een vier/vijfde meerderheid.

Indien de vergoeding onvoldoende blijkt tot herstel van het eigendom, zal het te kort door de eigenaars te zamen moeten bijeengebracht worden ; indien door de herbouwing of herstelling het één of ander appartement en/of bureel en/of winkelruimte een meerwaarde zou verkrijgen, zullen de eigenaars van de andere appartementen en/of burelen en/of winkelruimten naar evenredigheid van hun aandelen, verhaal hebben tegen de eigenaars die van de meerwaarde genieten.

Indien de vergoeding hoger is dan de uitgaven tot herstel of herbouwing, zal het overschot aan de eigenaars toekomen in verhouding van ieders aandelen in de gemene zaken ;

- b) indien de ramp de bouw in zijn geheel zou vernietigen, zal de vergoeding tot herbouwen gebruikt worden, indien de algemene vergadering hier met unanimiteit der stemmen toe beslist, tenzij de eigenaars er anders over beslissen, indien de vergoeding hiertoe niet volstond, zal de opleg ten laste zijn van de eigenaars, in verhouding hunner rechten van mede-eigendom en eisbaar binnen de drie maanden van het tijdstip waarbij die opleg door de algemene vergadering zou vastgesteld zijn geweest ;

de wettige intrest zal van rechtswege lopen en zonder inmorastelling, van de dag af voor de betaling van de bijdrage vastgesteld.

Doch voor het geval de algemene vergadering de heropbouw zou beslist hebben, zullen de mede-eigenaars, welke geen deel aan de stemming zouden genomen hebben of degene welke zouden tegengestemd hebben, verplicht zijn op verzoek van de mede-eigenaars hun rechten in het eigendom af te staan, binnen de maand der beslissing van de vergadering, aan de andere eigenaars, of indien deze allen niet wensten over te nemen, aan diegenen der eigenaars welke zulks zouden vragen doch steeds mits afhouding van het aandeel der afstanddoeners in de verhouding te hunne laste.

De overdracht in geval hierover geen akkoord bereikt werd, zal vastgesteld worden door twee deskundigen, door de voorzitter der

bevoegde rechtbank aan te stellen, op eenvoudig bevel ten verzoeken van de meest naartijge partij, met recht voor de deskundigen zich te doen bijstaan door een derde deskundige, dewelke langs de ene of de andere zijde zal beslissen door stemming, tussen hen allen ; in geval van onenigheid over de keuze van de derde deskundige, zal hij op dezelfde wijze als voorschreven aangesteld worden.

De vastgestelde prijs zal betaald worden : één/derde kontant en het saldo per derde, ieder jaar met wettige intrest te betalen terzelfdertijd als de kapitaalsaandelen.

Als het eigendom niet heropgebouwd wordt, zal de onverdeeldheid ophouden en de gemene delen zullen verdeeld of verkocht worden.

De verzekeringsvergoeding en de verkoopprijzen zullen tussen de eigenaars verdeeld worden in verhouding van elke rechten en de aandelen in het eigendom.

Voor het geval er door een der eigenaars aan zijn eigendom verfraaiingen werden toegebracht, zullen deze op zijn kosten dienen verzekerd te worden ; dit zal op de algemene polis kunnen geschieden op last voor de betrokkenen er de bij-premie van te dragen en te betalen en zonder dat de andere eigenaars zullen moeten tussenkomen in de af te dragen premie tot eventuele heropbouw.

De eigenaars die in strijd met het advies van de meerderheid der eigenaars, zouden oordelen dat de verzekeringen onvoldoende is, zullen steeds het recht hebben voor eigen rekening een bij-verzekering te nemen, op voorwaarde er zelf de lasten en premiën van te betalen.

In beide gevallen zullen de betrokken eigenaars alleen recht hebben op de vergoedingen welke tengevolge van gezegde bijverzekeringen zouden toegekend worden en ze zullen er in alle vrijheid mogen over beschikken.

BIJKOMENDE BEPALINGEN AANGAANDE ARBITRAGE EN BEVOEGDHEID

Ingeval van onenigheid tussen de mede-eigenaars of tussen enige hunner of één hunner en de syndicus, zullen de moeilijkheden die enig verband houden met onderhavige akte of het algemeen reglement van mede-eigendom en inwendige orde, aan het oordeel van de bevoegde vrederechter onderworpen worden.

[...]

Moeilijkheden betreffende het innen of begroten der gemene kosten en lasten, zoals hoger uiteengezet in onderhavige akte, zullen steeds aan de bevoegdheid der rechtbanken onderworpen worden.

Voor alle gedingen, betwistingen, moeilijkheden en rechtsplegingen voortkomende uit huidige akte, zullen alleen de Antwerpse rechtbanken bevoegd zijn.

Deze bevoegdheid zal nooit door een der betrokken partijen kunnen betwist worden.

KEUS VAN WOONST

Voor de uitvoering dezer verklaren partijen woonst te kiezen op het kantoor van ondergetekende notaris Paul Smet te Antwerpen.

BEVESTIGING

Ondergetekende notaris bevestigt de nauwkeurigheid van de bovenstaande naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de verschijners onder A.- 1° tot en met 6° a) en b) op zicht van officiële door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE

Verleden te Berchem, datum voormeld.

Na voorlezing hebben de verschijners met ons, notaris, deze akte ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd negentien blad twintig verzending te Antwerpen 8° Kantoor op 12 maart 1976. Boek 65 blad 50 vak 19. Ontvangen : tweehonderd vijftwintig frank. De Ontvanger (getekend) M. Van Puyvelde.

Overgeschreven op het 3° hypotheekkantoor te Antwerpen op 22 maart 1976 - deel 6493 nummer 2.

GEMEENTE BERCHEM
(Provincie Antwerpen)

FORMULIER B 1

Nr. 18.149

BOUWVERGUNNING

Het College van Burgemeester en Schepenen.

Gelet op de aanvraag ingediend door de p.v.b.a. ALBOCON, Fruithoflaan 5 te Berchem met betrekking tot een perceel gelegen hoek FRUITHOFLAAN en JOS RATINCKXSTRAAT en strekkende tot het oprichten van een appartementsgebouw ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 25 november 1974 ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen.

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 5.10.1962 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 ;

Gelet op de collegebeslissing d.d. 6.12.1974 waarbij de toepassing van artikel 51 aan het bestuur van de stedebouw werd voorgesteld ;

Gelet op de beslissing van de heer Hoofdingenieur-Directeur van het bestuur van de stedebouw d.d. 11.3.1975, kenmerk 142.320/B, waarbij de voorgestelde afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 9 & 14 bis wordt toegestaan ;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

BESLUIT :

Artikel 1 : De vergunning wordt afgegeven aan de p.v.b.a. Albocon, Fruithoflaan 5 te Berchem die er toe gehouden is de voorwaarden in verband met de brandvoorzorgsmaatregelen stipt na te leven.

Artikel 3 : Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Artikel 4 : De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.

Artikel 5 : Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichtingen tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming zijn voorgeschreven.

BERCHEM, 21 maart 1975.

Vanwege het college,

De Gemeentesecretaris,

De Burgemeester,

(get. K. OVERMEIRE)

(get. E. RYCKAERTS)

Geregistreerd een blad zonder verzending te Antwerpen 8° Kantoor op 12 maart 1976. Boek 6/8 blad 32 vak 22.

Ontvangen : tweehonderd vijftientig frank. De Ontvanger (getekend) M. Van Puyvelde.

DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

Onderhavig reglement heeft betrekking op de vereniging van mede-eigenaars "**Empyreum**", gelegen te Fruithoflaan 99-103, 2600 Berchem met KBO nummer 850492139.

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

1. BEKENDMAKING EN TEGENSTELBAARHEID

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

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

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

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

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

2. TOEGANG TOT HET GEBOUW

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

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

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

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

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

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

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

3. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

3.1 ALGEMEEN

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

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

Het is tevens verboden eten te strooien voor de vogels.

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

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

De grasperken mogen niet betreden worden. Dit geldt ook voor bezoekers/klanten. Planten en bloemen moeten onbeschadigd blijven. Er mag geen papier of afval in de grasperken geworpen worden.

3.2 GEBRUIK VAN DE TERRASSEN

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

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

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

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

Het is strikt verboden eten te voeren aan vogels of dieren.

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

3.3 GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN VOOR DE HANDELSPANDEN

Het gebruik of genot van gemene delen voor privaatieve doeleinden is ten allen tijde verboden.

Aan de handelsgelijkvloerse panden die hun inkom hebben uitkomend buiten op de gemene delen en palend aan de straatzijde van de Fruithoflaan kan evenwel uitzonderlijk een privaatief gebruik en genot van de gemene delen worden toegestaan onder voorwaarden. Het gaat bv. om het plaatsen van een terras op de gemene delen in functie van de uitbating van Taverne Magalie, of een fietsenrek voor de klanten van de tandartspraktijk.

De gestelde voorwaarden zijn:

- o Er mag op geen enkele wijze stoornis zijn voor de bewoners
- o De constructies, stallingen,... moeten losstaand zijn en dus niet vastgemaakt op of geboord in de grond
- o De algemene vergadering dient hiervoor toestemming te geven of gegeven te hebben met een daartoe gestelde wettelijk bepaalde meerderheid
- o De algemene vergadering kan haar toestemming ten allen tijde intrekken
- o De toestemming geldt slechts intuïtu personae, d.w.z. dat zij enkel geldt voor de partij – eigenaar die op het ogenblik van de toestemming eigenaar is
- o De toestemming is niet overdraagbaar, noch bij verkoop noch bij (onder)verhuur aan andere mede-eigenaars noch aan derden
- o De toestemming vervalt met het verdwijnen van de juridische relatie tussen de VME en de partij – eigenaar om welke reden dan ook zoals door faillissement, overlijden, verkoop,...
- o De algemene vergadering kan ten allen tijde beslissen voor het gebruik van de gemene delen een financiële vergoeding te vragen t.v.v. de gemeenschap

- De toestemming kan voorwerp uitmaken van een afzonderlijke gebruiksovereenkomst tussen VME en de partij - eigenaar
- Elke wijziging aan bestaande constructies, stallingen,... of plaatsing van nieuwe moet aangevraagd en goedgekeurd worden door de algemene vergadering

3.4 GEBRUIK VAN DE LIFT

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar.

Een personenlift mag in principe niet gebruikt worden om te verhuizen of goederen te transporteren. Voorwerpen van kleine omvang mogen wel met de lift verhuisd worden (wasmachine, televisie enz...). Bij overtreding kan door de syndicus een boete worden aangerekend.

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

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

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

3.5 NAAMPLAATJES

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

3.6 PUBLICITEIT

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

Aankondigingen van verkoop of verhuur mogen enkel aangebracht worden in het daartoe bestemde informatiebord.

3.7 OPEN HAARDEN

Het gebruik van open haarden is niet toegestaan.

3.8 GEBRUIK VAN DE GARAGE

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

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

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

Elektrische voertuigen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter.

Kaarten die toegang verschaffen tot de bovengrondse parkeerplaatsen zijn voorbehouden voor de gebruikers ervan en zijn mits betaling te bekomen bij de syndicus.

Voertuigen aangedreven met LPG/CNG zijn niet toegelaten in de ondergrondse garage.

3.9 GEBRUIK VAN DE GEMENE FIETSENBERGING OF FIETSENREKKEN

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

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

Elektrische fietsen mogen nooit worden opgeladen via de gemene meter.

3.10 GEBRUIK AFVOERLEIDINGEN

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

Vermijd verstoppingen en beschadigingen die kunnen ontstaan door het:

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

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

3.11 AFVALBEHEER

De vuilschuiven mogen niet meer gebruikt worden.

Het huishoudelijk afval moet zo compact mogelijk in het afvallokaal worden aangeboden in de correcte zakken zoals voorzien door de stad.

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

Het is absoluut vereist zich strikt aan deze regels te houden.

Glas (flessen en borden) dient door de bewoners zelf naar de glascontainers gebracht te worden.

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

3.12 LAWAAIHINDER

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts. Tussen 22 uur en 7 uur dient de rust absoluut gerespecteerd te worden.

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

3.13 HUISDIEREN

Geen andere dieren dan honden, katten en vogels in kooien zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaaï, reuk of andere ongemakken).

Buiten de privatieven moeten honden aan de leiband gehouden worden.

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

4 UITZICHT VAN HET GEBOUW

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

Zonnetenten zullen sowieso enkel toegelaten worden indien het uitzicht uniform blijft met de reeds geplaatste gele eentonige kleur zonnetenten.

Bij verwijdering moet de eigenaar van de kavel de gevel in zijn oorspronkelijke staat herstellen.

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

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

Indien de vensters van de appartementen afgeschermd worden, zal dit slechts mogen gebeuren door middel van wit doorschijnende gordijnen over de volle hoogte en breedte van de ramen.

Indien aan de vensters van de appartementen of winkels zonneblinden worden geplaatst, zullen deze van eenzelfde kleur moeten zijn voor alle gevels, dit om het eenvormig uitzicht van het gebouw te vrijwaren.

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

5 VERHUIZINGEN

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

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

Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er € 500.00 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade. Als bewijs kan gelden een foto of videobeeld met een digitale datum geverifieerd door de syndicus. Indien ter vrijwaring van de rechten van de gemeenschap een deurwaarder moet worden aangesteld, vallen deze kosten ten laste van de eigenaar, die op zijn beurt desgevallend verhaalt op de huurder.

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

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

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

6 RENOVATIEWERKEN IN DE APPARTEMENTEN

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

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

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

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

De eigenaar verwittigt de gemeenschap van de geplande werken door middel van een bericht via het onlineplatform van de syndicus en door het plaatsen van een bericht in de daarvoor bestemde uithangborden.

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

Het is eveneens aan te raden tijdens de werken de verluchtingsgaten in het appartement zo goed mogelijk te dicht en de voordeur afgesloten te houden. De werf (minstens de gemene delen, de gangen, de liften) dient elke dag na

de werken te worden schoongemaakt en proper te worden achtergelaten. Indien hieraan niet wordt voldaan, worden deze schoonmaakwerken uitgevoerd op kosten van de eigenaar.

7 HET GEVEN VAN OPDRACHTEN OVER DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

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

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

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

8 VERZEKERINGEN EN VRIJSTELLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 VERHAAL EIGENAAR – HUURDER

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

9 OVERTREDINGEN OP HET REGLEMENT

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

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

Indien een advocaat moet worden ingeschakeld t.g.v. een voortdurende of herhaaldelijke manifeste overtreding van het reglement, zal de eigenaar hiervoor door een minimale administratieve kost van 150,00 EURO worden

aangerekend via de post 'individuele kosten' in de eigenaarsafrekening als vergoeding voor de opvolging van het dossier voor de vertegenwoordiging in rechte van de VME conform het syndicuscontract, en dit bovenop de eventuele andere juridische kosten.

GOEDKEURING VAN HET REGLEMENT

Dit reglement werd voorgelegd en goedgekeurd op de algemene vergadering van 3 februari 2020

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

1.1 WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de vastgelegde periode 01/02-15/02 of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

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

1.2 BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

1.3 VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten.

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

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

1.4 AANWEZIGHEIDSVEREISTE OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

1.5 VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

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

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

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

1.6 STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

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

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

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

1.7 BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING

De algemene vergadering beslist:

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

a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 577-4, § 1/1;

b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 577-8, § 4,4°;

c) [...] is opgeheven

d) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden;

e) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen bedoeld in de paragrafen 10 en 11 op in het register bedoeld in artikel 577-10, § 3, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 577-6, § 1, tweede lid, stemrecht heeft in de

algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.9 MEDEDINGING

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer): EUR 2500,00

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

1.10 BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING

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

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

2. REGELS M.B.T. DE SYNDICUS

2.1 BENOEMING VAN DE SYNDICUS EN PUBLICATIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 TAKENPAKKET VAN DE SYNDICUS

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

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. Alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; voor zover als mogelijk dient dit vermogen in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
4. De vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. De lijst van de schulden bedoeld in artikel 577- 11, § 2, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. Aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. Indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. Het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
10. Desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. Ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d), bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 2500,00 ;
12. Aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. De algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningsstelsel.

16. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen.

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

2.3 VOORTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST MET DE SYNDICUS

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

2.4 VERPLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS BIJ HET EINDE VAN ZIJN OPDRACHT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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