

Onze Ref.: SPORT/2026/04239

Datum: 09/09/2026

Dossier:

Coprimmo

Fruithoflaan 1A

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

België

Klant: Res. Sportvelden 2

Robert Bossaertsstraat 12 + 16

2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Kavel(s): 2A + KA2

Betreft: SPORT - verkoop Adriaensen Lucas - uw ref.: uw mail 06/09/2026

Geachte,

Als antwoord op uw schrijven dd. **06/09/2026** in het kader van artikel 3.94 B.W. heb ik de eer u onderstaande informatie over te maken.

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

- Het bedrag van het reservekapitaal:
 - appartement: 20,80 euro per maand
 - kelder: 0,65 euro per maand
- Het bedrag van de provisie:
 - appartement: 232,61 euro per maand + lening maandelijks 297,36 euro
 - kelder: n.v.t.
- Het aandeel in het permanent werkkapitaal:
 - appartement: 560,04 euro
 - kelder: 17,49 euro
- Het aandeel in het reservefonds:
 - appartement: 1.932,64 euro
 - kelder: 60,40 euro
- In te houden: **Gelieve 772 € in te houden in voorbehoud voor de eindafrekening. (Dit is inclusief kosten verkoopdossier €442 (221 euro voor §1 + 221 euro voor §2) & een voorschot op de afrekening van het lopende boekjaar €330,00) Dit is te storten op rekening van de VME BE69 0017 1321 2178**
- Het bedrag van de door de overdrager verschuldigde achterstallen:
 - **Achterstallig saldo: € 0. 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 9/09/2026 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 9/09/2026 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 9/09/2026 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 9/09/2026 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 9/09/2026 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.

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

Ryckaert Mariska
Parte Antwerpen

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Sportvelden 2, Robert Bossaertsstraat 12 + 16, KBO 0832.414.903, gehouden op 21/05/2026 om 14:00 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: 527,00/1.000,00 - 52,70 %

Eigenaars: 15/26 - 57,69 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (1.000,00)

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

Stemming: Unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

Liftkosten beweegbare schaats: € 2.969,47

Erelonen deskundigen: € 11.600,27 (opname RF)

Begeleiding renovatie schachten: € 1.109,17 (opname RF)

Terrasrenovatie volgens eigen middelen: € 692.983,07 (gefinancierd met extra opvragingen)

Terrasrenovatie: € 75.611,18 (opname RF)

Adriaensen - Lucas vervoegd de vergadering.

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.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (1.000,00)

De algemene vergadering stemt over de goedkeuring van de afrekening, de balans en de individuele afrekeningen.

Stemming: Unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (1.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: € 90.975,84

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: € 2.969,47

Dus recurrente kosten waren: € 88.006,37

Huidige provisie ter beschikking: € 7.000 per maand, zijnde € 84.000 per jaar + maandelijkse afbetaling lening € 1.657,26/maand, zijnde € 19.887,12

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

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

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

Stemming: Unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (1.000,00)

Permanent werkkapitaal van € 17.500,26 bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Stemming: Unaniem akkoord

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (1.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: € 54.776,77.

Afgelopen boekjaar werd er beslist om € 1.250 per maand toe te voegen aan het reservefonds volgens 1000 aandelen en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

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

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van € 625 per maand en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 1000

Stemming: Unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Eigenaar Ninaj Jeton. Dossier is in handen van Meester Van Dyck. Openstaand saldo op heden is € 36.513,59.

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. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (1.000,00)

De algemene vergadering stemt over de kwijting aan de syndicus voor het administratieve beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische beheer tot op datum van de algemene vergadering.

Stemming: Unaniem akkoord

De algemene vergadering stemt over de kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

Stemming: Unaniem akkoord

De algemene vergadering stemt over de kwijting aan de rekencommissarissen.

Stemming: Unaniem akkoord**05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (1.000,00)****05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (1.000,00)**

De syndicus licht het contract versie 2026 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Als syndicus wordt, overeenkomstig de modaliteiten zoals opgenomen in de syndicusovereenkomst met de VME, Parte Expert aangesteld met KBO BE0763.362.284 (de BIV-erkende vennootschap van Parte Group BV), voor een termijn van 1 jaar.

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

Stemming: Unaniem akkoord**05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (1.000,00)**

De VME verkiest als commissaris(sen) Dhr. Pasmans en Dhr. Spiron. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: Unaniem akkoord**05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (1.000,00)**

Kandidaten eigenaars:

- Dhr. Pasmans
- Mevr. Stevens
- Mevr. Druyts
- Dhr. Spiron
- Dhr. Van Malderen
- Mevr. Six

Stemming: Unaniem akkoord**06. Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Elindus
- Elektriciteit: Elindus (01/01/26)
- Water: Water-link
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Verwarmingsopname: VWV
- Chauffagist: Bondec
- Liftonderhoud: TKE Elevator
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Glanzer
- Inkomdeur: FAAC

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.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

07.01. Nieuwe busnummering (2/3) (1.000,00)

De stad heeft een nieuwe busnummering ingevoerd. De syndicus verwijst hiervoor naar het bericht dat op het online portaal werd geplaatst.

De huisnummers 10 en 14 zullen niet langer worden gebruikt. Het gebouw zal voortaan worden aangeduid met huisnummer 12, opgesplitst in 12A, 12C en 12D.



Onderstaande het overzicht dat werd ontvangen van de stad Antwerpen:

Huisnummer	Busnummer	Omschrijving
12	001	appartement gelijkvloerse verdieping vooraan
12	002	appartement gelijkvloerse verdieping links
12	003	appartement gelijkvloerse verdieping achteraan

Huisnummer	Busnummer	Omschrijving Traphal links
12A	101	appartement eerste verdieping links
12A	102	appartement eerste verdieping rechts
12A	201	appartement tweede verdieping links
12A	202	appartement tweede verdieping rechts
12A	301	appartement derde verdieping links
12A	302	appartement derde verdieping rechts
12A	401	appartement vierde verdieping links
12A	402	appartement vierde verdieping rechts

Huisnummer	Busnummer	Omschrijving Traphal midden
12C	101	appartement eerste verdieping links
12C	102	appartement eerste verdieping rechts
12C	201	appartement tweede verdieping links
12C	202	appartement tweede verdieping rechts
12C	301	appartement derde verdieping links
12C	302	appartement derde verdieping rechts
12C	401	appartement vierde verdieping links
12C	402	appartement vierde verdieping rechts

Huisnummer	Busnummer	Omschrijving Traphal rechts
12D	101	appartement eerste verdieping links
12D	102	appartement eerste verdieping rechts
12D	201	appartement tweede verdieping links
12D	202	appartement tweede verdieping rechts
12D	301	appartement derde verdieping links
12D	302	appartement derde verdieping rechts
12D	401	appartement vierde verdieping links
12D	402	appartement vierde verdieping rechts

Voor vragen kan u terecht bij de stadsdienst loket huisnummering via

De eigenaars dienen ook hun vaste leveranciers hiervan op de hoogte brengen.

De algemene vergadering stelt voor om de nummering aan de brievenbussen en op het bellenbord gemeenschappelijk te laten aanpassen. De kosten hiervan zullen worden verdeeld via verdeelsleutel 1.1 "alle appartementen".

Stemming: Unaniem niet akkoord

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

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

08.01. Reinigen balustrades ERATUM (2/3) (963,00)

Er werd gevraagd om offertes op te vragen om naar aanleiding van de nieuwe balustrades deze gemeenschappelijke te laten reinigen.

Hiervoor werden er drie offertes bekomen. De syndicus verwijst voor deze offertes naar het portaal.

ASR window Cleaning: € 1.665 excl. BTW

Bubbels Group: € 1.700 excl. BTW

Benny's Glazenwasserij: € 1.120 excl. BTW (Deze offerte omvat een 8 wekelijks contract voor het reinigen van de balustrades en omliggend.)

Indien deze werken worden goedgekeurd zullen de eigenaars van de gelijkvloerse appartementen toegang moeten verlenen tot de tuinen om de balustrades langs de achterzijde de reinigen.

De algemene vergadering stemt over de goedkeuring van deze werken.

Stemming: Unaniem niet akkoord

08.02. Bespreking terrasrenovatie en eventuele aanstelling advocaat voor openstaande gebreken (1/2 + 1) (1.000,00)

Na de renovatie van de terrassen werden nog verschillende gebreken vastgesteld, waaronder:

- De afwatering van de terrassen is niet voldoende. Het water blijft staan en gaat niet naar de goot.
- diverse beschadigde profielen;
- beschadigd glas ter hoogte van terras 2B;
- beschadigde planken ten gevolge van de plaatsing van de stelling op het terras van het gelijkvloerse appartement GLV B;
- waterschade in de kelder ingevolge het foutief plaatsen van een tijdelijke afvoerbuis.

Deze gebreken werden aangekaart bij Bodima. Daarnaast werd tevens een ingebrekestelling aan hen verzonden. Tot op heden blijft Bodima echter weigeren om de vastgestelde gebreken te herstellen en haar aansprakelijkheid hiervoor te erkennen.

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om een juridische procedure op te starten en hiervoor een advocaat aan te stellen, eventueel met tussenkomst van de rechtsbijstandsverzekering indien mogelijk.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van een mandaat aan de RVME om opdracht te geven aan de syndicus om een advocaat aan te stellen om een procedure op te starten.

Stemming: Unaniem akkoord

09. Aanpassing RIO: Afspraken ruimen sneeuw (2/3) (1.000,00)

Er wordt gevraagd om een aanpassing aan het reglement van interne orde in verband met de afspraken voor het ruimen van de sneeuw te agenderen.

De algemene vergadering stelt voor om dit door een externe partij te laten uitvoeren.

Stemming: Unaniem akkoord

10. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

10.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (1.000,00)

Eventueel kan voor bespreking en opstellen meerjarenbegroting gebouwaudit georganiseerd worden door deskundige. De syndicus wijst erop dat meerjarenbegroting wettelijk verplicht is geworden en vraagt de eigenaars of men dit zelf wil doen of zou willen uitbesteden. Gezien de techniciteit hiervan is het aangewezen hiervoor beroep te doen op een externe deskundige.

De syndicus raamt dergelijke conditiemeting door deskundige volgens NEN2767 norm op 1.000 tot 3.000 € voor uw gebouw. Mits een meerderheid geïnteresseerd is, zal de syndicus offertes bevragen.

Eventuele conditiemeting met brandaudit door deskundige wordt voorlopig uitgesteld en eventueel op een later tijdstip op vraag van de eigenaars hernomen.

Het dak werd in 2016 gerenoveerd en geïsoleerd. Videoparlofoon in 2019 vernieuwd, toegangscontrole in 2020 en automatische schuifdeuren in 2021 geplaatst. Liftmodernisatiewerken zijn grotendeels uitgevoerd in 2024. Lekkende CV ketel is eveneens vernieuwd in 2024. Gevel- en terrasrenovatie is in 2025 uitgevoerd.

De algemene vergadering wenst op middel-langetermijn volgende werken laten:
- De aan- en afvoerleidingen

De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen verder als meerjarenbegroting beschouwd worden.

De syndicus vraagt de eigenaars te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn overwogen worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting concreet uitgewerkt kan worden.

Dit punt werd elk jaar hernomen op de agenda.

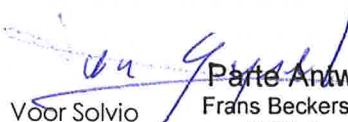
11. Diversen

- De beerput kant Herman Vosstraat moet gereinigd worden.
- De verlichting in verschillende traphallen zouden niet meer werken (middelse eerste verdieping al zeker)
- Het gras langs de kant Herman Vosstraat mag niet met zware machines gemaaid worden.

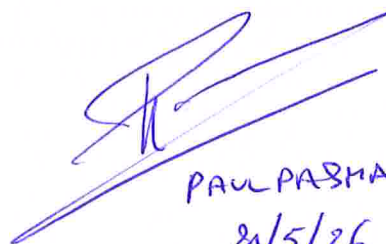
12. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 15 uur 38 minuten.

Secretaris


Voor Solvio
Syndicus
Parte Antwerpen
Frans Beekersstraat 21
2600 Berchem
T. +32 3 239 04 09
Antwerpen@parte.be
KBO 0816 881 045

Voorzitter


PAUL PASMAN
21/5/26

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Sportvelden 2, Robert Bossaertstraat 10-16, KBO 0832.414.903, gehouden op 21/05/2025 om 14:00 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: 535,00/1.000,00 - 53,50 %

Eigenaars: 15/27 - 55,56 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (1.000,00)

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

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

- Liftdeurpomp gelijkvloers TK Elevator: 508,30 €
- Invorderingskosten advocaat achterstal Ninaj Jeton: 4.611,56 €, zie verder onder punt 3.07
- Achterstal bijdrage reserve (renovatiewerken en andere reserves)Ninaj Jeton: 29.550,04 €
- Gasverbruik en dus individuele kosten verwarming en warm water zijn t.o.v. vorig jaar gestegen met +- 9.000 € (+- 39 %)

Gefinancierd via het reservefonds (46.061,27 €):

- Modernisatiewerken liften: 15.292,62 €
- Vernieuwing CV ketel: 21.037,72 €
- Werfopvolging terras- en gevelrenovatie Ta-cT: 3.415,83 €
- Studie/advies renovatie leidingschachten: 1.000,00 €
- Premie kredietverzekering renovatielening: 3.212,09 €

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:

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (1.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (1.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 125.209,70 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 5.119,86 € en individueel 29.550,04 € (achterstal reservebijdragen)

Dus recurrente kosten waren: 90.539,80 €

Huidige provisie ter beschikking: 6.670,00 € per maand, zijnde 80.040,00 € per jaar

Dit is NIET voldoende voor de werkelijke kosten, doch kon opgevangen worden met het werkkapitaal.

Voorstel nieuwe provisie: verhogen met +-5 % naar 7.000 € per maand, i.e. 84.000 € per volledig boekjaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. Dit gaat in vanaf juli '25.

Eigenaar Ninaj Jeton heeft heden een achterstal van 35.228,02. Deze eigenaar zit in schuldbemiddeling. Er zal een afbetalingsplan volgen van de schuldbemiddelaar. De grootte van het bedrag kan niet opgevangen worden door het werkkapitaal. Om rekeningen te kunnen blijven betalen zal er extra provisie kunnen worden uitgestuurd.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (1.000,00)

Permanent werkkapitaal van **17.500,26 €** bestaat. Dit is voldoende en dient niet te worden aangepast.

Geen stemming.

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (1.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt **493.602,55 €**.

Hiervan is 366.005,21 € gereserveerd voor gevel- en terrasrenovatie van eigenaars zonder lening en 127.597,34 € beschikbaar aan reservefonds (onder aftrek van de nog te betalen werken die de AV goedkeurde om van reservefonds te betalen, waaronder saldo liftmodernisatie, begeleiding terrasrenovatie, ...). Mogelijk worden hiervan werken besproken onder hoofdpunten 7 en/of 8 gefinancierd.

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% bedraagt +- 4.500 € op basis van de recurrente uitgaven van het afgelopen boekjaar.

Er wordt voorgesteld net zoals vorig jaar 1.250,00 € per maand, 15.000,00 € per volledig boekjaar opgevraagd op verdeelsleutel 1.0 te sparen.

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Eigenaar Ninaj Jeton zit sinds maart 2025 in schuldbemiddeling. Zijn achterstal bedraagt 35.228,02 €.

De syndicus is nog in afwachting van afbetalingsvoorstel via de schuldbemiddelaar. Dit zal niet op korte termijn afbetaald kunnen worden wat maakt dat de overige eigenaars waar nodig, de achterstal dienen voor te schieten om te vermijden dat de VME in de problemen komt om (renovatie)facturen te betalen.

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. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris(sen) (1/2 + 1) (1.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (1.000,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (1.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

De voorzitter krijgt mandaat om het contract 2025 met de syndicus en ook de GDPR overeenkomst te ondertekenen.

De syndicus vermeldt dat permanentiedienst 24/24 en 7 op 7 bereikbaar voor dringende, technische zaken (aangaande de gemene delen). De heer Spiron vraagt de eigenaars hierop te wijzen daar men hiervan mogelijk niet op de hoogte is.

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (1.000,00)

De VME verkiest als commissaris(sen) de heer **Pasmans en de heer Spiron**. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (1.000,00)

Kandidaten eigenaars: voorzitter de heer Pasmans, bijzitters mevrouw Stevens, mevrouw Druyts, mevrouw Van Immerseels, de heer Spiron en de heer Van Malderen, Jo Rombouts die Katz NV vertegenwoordigt, mevrouw Six

Stemming: unaniem akkoord

Mevrouw Neiryck stapt gezien de verkoop van haar eigendom uit de Raad.

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Elindus (sinds 1/01/2025)
- Electriciteit: Electrabel
- Elektriciens: AC Electro of TTM
- Makelaar: Solvio verzekeringen (AB Brokers NV)
- Verzekeringen: Brand, BA raad en rekencommissaris + VME Baloise, rechtsbijstand DAS
- Water: Waterlink
- Brandblussers: Icadis

- Verwarmingsopname: VWV
- Chauffagist: Bondec
- Loodgieterij: Bondec
- Liftonderhoud: TK Elevator, zie verder
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Glanzer
- Klusdienst: Edifix
- Automatische schuifdeuren: FAAC
- Ventilatie: Bondec

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.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

Kelderverdieping:

De gevulde blauwe PMD zakken worden nog steeds willekeurig weggezet in de gemeenschappelijke gangen.

De bewoners worden nogmaals gevraagd huisvuil op de juiste plaats te verzamelen op kelderniveau. Verhurende eigenaars worden verzocht hun huurder(s) hierop aan te spreken. Poetspersoneel van bewoners dienen eveneens de juiste uitleg te krijgen van de huurder of inwonende eigenaar. Poetspersoneel is ook vaak het Nederlands niet machtig.

De AV vraagt om opnieuw een briefwisseling op te stellen en in de brievenbussen te deponeren met instructies hun personeel te informeren. De heer Van Malderen en de heer Pasmans vragen ontwerp van brief aangepast aan het gebouw te bezorgen ter nalezing alvorens af te drukken en te bussen.

07.01. Eventuele plaatsing internetconnectie voor monitoring van toegangscontrole, videofoonstelsel en mogelijk ook CV (1/2 + 1) (1.000,00)

Zoals vorig jaar reeds besproken en goedgekeurd was internetconnectie wenselijk om technische installaties in onderwerp te monitoren.

Er werd een abonnement afgesloten bij Scarlet aan een maandelijkse kost van 34,00 €. Dit bleek na marktonderzoek de goedkoopste stabiele internetverbinding (fiber) op de markt te zijn beschikbaar op uw adres.

Stemming: unaniem akkoord

De koppeling van de voormelde installaties dient nog wel te gebeuren.

07.02. Stand van zaken modernisatie liften en eventuele wijziging onderhoudsfirma (1/2 + 1) (937,00)

De firma TK Elevator heeft modernisatiewerken na enig aandringend vorig jaar uitgevoerd. Voor de liften in blok B en C werd attestering verkregen.

Voor de lift in blok A is echter nog geen attest van regularisatie bekomen. Bijkomende werken voor testen en plaatsen van tegengewicht zoals door het controleorganisme Konhef geëist werden eind vorig jaar reeds goedgekeurd (636 € incl. BTW) en normaliter zijn deze ook reeds geplaatst, doch TK Elevator reageert al enkele maanden amper op de vraag wanneer herkeuring na omvormingswerken gepland staat, zodat alsnog attest afgeleverd wordt ondanks herhaaldelijke herinneringen (via mail en telefoon) van de syndicus.

De syndicus blijft verder aandringen opdat attest voor deze laatste lift ook volgt.

De liftmodernisatiewerken mogen nog steeds gefinancierd worden van het reservefonds. Stemming: unaniem akkoord

Aangezien de communicatie en opvolging bij TK Elevator enorm stroef verloopt stelt de syndicus voor om van onderhoudsfirma te veranderen. Hiervoor waren offertes opgevraagd maar nog niet ontvangen.

De algemene vergadering geeft mandaat aan de syndicus en raad van mede-eigendom om een onderhoudscontract bij een andere firma te ondertekenen dit tegen vervaldag van het huidige contract bij TK Elevator.

Stemming: unaniem akkoord**07.03. Aanbrengen van pictogrammen met nummering (verdieping en blok bv. 1 A-B) op elke verdieping (2/3) (1.000,00)**

De voorzitter stelde sinds 2021 voor op elke verdieping een duidelijk pictogram b.v. **1 A-B** ter hoogte van de liftdeur dat aangeeft op welke verdieping men zich begeeft in geval van een calamiteit en/of lift defect of voor diegene die steeds de trap neemt, aan te brengen.

Dit punt werd voorgaande jaren goedgekeurd, doch nog niet uitgevoerd tot op heden en daarom opnieuw voorgelegd. Er wordt gevraagd mandaat te geven aan de Raad om deze werken uit te besteden.

Stemming voor plaatsing van fotovoltatische pictogrammen op de muur (en niet op de verlichting): unaniem akkoord

Plaatsing kan men eventueel zelf doen. De syndicus vraagt TTM alleszins of hij bereid is dit te doen in regie.

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

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

08.01. Stand van zaken terrasrenovatie, bespreking en goedkeuring onvoorziene meerwerken en financiering (2/3) (1.000,00)

De goedgekeurde terrasrenovatie is in volle uitvoering.

Tijdens de uitbraak van de terrassen is jammer genoeg vastgesteld dat de ondergrond op de verschillende types terrassen niet bruikbaar is om kwaliteitsvol op te af te werken op in het lastenboek en meetstaat vermelde wijze.

Naar aanleiding van de sterk afwijkende situatie van de structuur van de onderbouw of welfsels der terrassen onder de bestaande en uitgebroken bevloering vastgesteld bij de afbraakwerken van de terrasvloeropbouw werd op datum van 18/03/2025 wijziging van afwerking met gietvloer naar tegels besproken met syndicus, leden van de Raad en/of technisch werkgroep van de VME.

Een akkoord werd bereikt voor het toepassen van het variantsysteem, nl. deels tegels op tegel dragers, deels tegels verlijmd op de waterdichting. Afwatering aan voorgevel- en zijgevelzijde door middel van spuwers.

Verhoging van de borstweringen op de muurtjes zal gebeuren door middel van een strook in glas in overeenstemming en hoogte met de rest van de balustrades. Dat laatste houdt in minprijs in.

Deze noodgedwongen aanpassing aan de geoffreerde en door AV goedgekeurde uitvoering resulteert echter in de totaliteit wel in een meerprijs van 46.522,71 € ex BTW of 49.314,07 € incl. BTW.

Deze meerprijs omvat alle noodzakelijke extra werken waaronder op een aangepaste wijze verwijderen en afvoeren van de asbesthoudende tegels, uitbraak van de niet stabiele ondergrond met o.a. bouwafval, waarvan de hoogte of dikte veel meer blijkt op sommige plaatsen dan op andere plaatsen, opvullen en uitvlakken van de "bakken" der terrassen, spuwers, tegels op dragers of verlijmd afhankelijk van de onderbouw en locatie van de terrassen (in regel achter op dragers en voor verlijmd).

De meerprijs om alsnog af te werken met gietvloer had minstens het tweevoud geweest van voormelde prijszetting. Dit ter info.

Stemming voor alternatieve uitvoering met tegels (60 op 60 cm) in beige kleur (zoals de gekozen gietvloer): unaniem akkoord

De heer Pasmans en de heer Spiron zijn van mening dat de meerprijs voor het veilig afvoeren van de asbesthoudende tegels niet gedragen moeten worden door de VME, aangezien dit op voorhand beoordeeld had moeten worden door Ta-cT en ingecalculeerd had moeten zijn in de aanneming en het lastenboek. De AV is van mening dat deze kosten gedragen moeten worden door Ta-cT.

Half april werd dan weer vastgesteld dat het (enige gelijkvloerse, inkragende) zijterras van appartement GLV A van eigenaar mevrouw Druyts verzakt is doorheen de jaren waardoor de muur waarop de nieuwe borstwering geplaatst zou moeten worden, mogelijk niet stabiel genoeg is.

De volledige renovatie van dit zijterras op het gelijkvloers naar analogie van de hogergelegen terrassen bedraagt 12.989,00 € excl. 6% B.T.W.. Dit wordt idealiter bijkomend uitgevoerd om zeker te zijn dat het muurtje op middellange termijn stabiel blijft en het terras niet verder verzakt.

Stemming voor renovatie zijterras GLV A aan 13.768,34 € incl. BTW: unaniem akkoord

De syndicus vermeldt dat de borstweringen om de muurtjes langs terrassen op te hogen, logischerwijze deel uitmaken van de gebouwstructuur en dus als gemeenschappelijk beschouwd zouden mogen of moeten worden.

De AV wordt gevraagd dit te bevestigen, zodat hier achteraf geen discussie over is. De originele prijs in de goedgekeurde offerte en meetstaat bedroeg 29.400 € ex BTW. De herziene prijs bedraagt 20.628,70 € ex BTW.

Na plaatsing van de verhoging op muurtjes of borstweringen, zullen deze ook een privaat karakter hebben zoals de balustrades zelf.

Stemming voor aanrekening in 1.0 aan alle eigenaars voor verhoging met borstweringen van muurtjes (4/5): unaniem akkoord

Gezien de onvoorziene meerprijzen hiervoor vermeld en ook enkele meerwerken (vervangen ingezakte tapgaten hoofddak) en verwijdering van privaatieve installaties (zonnetenten), zal de uiteindelijk afrekening van de renovatiewerken nog wel een te betalen bedrag inhouden voor alle eigenaars, omdat het aandeel van elke eigenaar in het reservfonds in verhouding staat tot de aandelen en geen rekening houdt met privaatieve aanrekeningen.

De exacte bedragen per eigenaar kunnen pas bekend gemaakt worden na ontvangst van alle facturen en opmaak van de volledige afrekening van het nu lopende boekjaar.

08.02. Bespreking vooronderzoek ir. Van Hoylandt en eventuele goedkeuring tot offerteaanvraag en aanbesteding mbt renovatie van gemeenschappelijke leidingen in dienstschachten (2/3) (1.000,00)

VaHaCO (ingenieur bouwkunde Van Hoylandt Ruben) heeft een onderzoek uitgevoerd in het gebouw m.b.t. renovatie van de gemeenschappelijke leidingen in dienstschachten zoals goedgekeurd door de AV in 2024.

De syndicus verwijst naar het verslag dat op het portaal is terug te vinden.

Hieruit kwamen volgende bevindingen en adviezen:

08.02.01 Vervanging kelderriolering:

Bevinding VaHaCO: "De originele riolering werd uitgevoerd in PVC. Dit komt voornamelijk nog voor op kelderniveau, vermoedelijk ook in volle grond. De kelderriolering kent op verschillende plaatsen herstellingen en aanpassingen; De algemene staat is verouderd tot slecht – **integrale vervanging van de kelderriolering is sterk aan te bevelen.**"

VaHaCo stelt volgende werken (2 varianten) voor:

1. Vervanging in PVC: ca 13.000,00 € incl. BTW, incl. inspectiestukken
2. Vervanging in PE: ca 16.000,00 € incl. BTW, incl. inspectiestukken

(Aandeel inspectiestukken: ca 750,00 € incl. BTW (12 st, verschillende diameters))

De Algemene Vergadering stemt over het aanbesteden van voormelde werken, variant 1 of 2 tegen de volgende AV.

Principiële goedkeuring der werken en stemming voor aanbesteding van variant ...: verdaagd

08.02.02 Vervangen afsluitkranen:

Bevinding VaHaCo: "CV is uitgevoerd in staal en heeft ogenschijnlijk nog een ruime levensduur. Ter hoogte van elke schacht bevat de CV-installatie afsluitkranen; Zo kan bvb een lek in een schacht snel en eenvoudig worden geïsoleerd van de rest van het stelsel en is herstelling ook eenvoudig en efficiënt. Deze afsluitkranen nog origineel maar uitwendig nog in goede staat. Gezien de ouderdom is het aanneembaar dat deze niet meer volledig afsluiten of vast zitten, bijgevolg dus niet meer werken. **Een nazicht van deze gemeenschappelijke CV kranen is aangewezen, zo nodig ook te vervangen.**

....

De privatieve afsluitkranen (2 per appartement) zijn gedateerd, ogenschijnlijk allemaal nog de originele. In enkele situaties waren deze fel verroest; Steekproefsgewijs bleken deze niet meer manipuleerbaar. Het volledig afsluiten is zeer twijfelachtig. In geval van privatieve aanpassingen of probleemsituaties zijn deze kranen van belang om vlot en (kosten)efficiënt te kunnen werken; Dit lijkt niet meer gegarandeerd. Het valt aan te bevelen de **privatieve afsluitkranen CV overal te vernieuwen**. Waar dit eerder nog niet gebeurde is het **sterk aan te bevelen de gemotoriseerde afsluitkranen mee te vernieuwen.**"

VaHaCo raamt deze werken op 11.410,00 €.

- Op-af laten water CV: 760,00 €
- Op-af laten water SKW: 200,00 €
- Privatiefeve kranen CV: 7.750 € (31 app.)
- Collectieve kranen CV: 1.950,00 € (6x2 kranen)
- Collectieve kranen SKW: 675,00 € (6 kranen)
- suppl. Extra kraan SKW: 75,00 € (1 locatie)

De Algemene Vergadering stemt over het aanbesteden van voormelde werken tegen de volgende AV.

Principiële goedkeuring der werken en stemming voor aanbesteding: verdaagd

Isoleren CV en SWW leidingen:

Bevinding VaHaCo: "De isolatiemantel van de CV leidingen in de kelder vertoont op aftakkingen en bij onderbrekingen van voor afsluitkranen een asbest-verdachte afwerking: gips en/of windels, gecategoriseerd als 'ongebonden asbest'. Overige isolatiemantels (de grote lengtes) vertonen uitwendig geen enkele indicatie dat deze asbesthoudend zouden zijn. **In afwachting van staalname dat het tegendeel bewijst, zijn deze 3 situaties als asbesthoudend te aanzien.**

De algemene staat van de leidingisolatie CV en SWW is matig. CV heeft op de hoofdleidingen en de stijgleidingen in de schachten over het overal een isolatiemantel. Deze lijkt uit te oorspronkelijke bouwperiode en bestaat uit 2cm minerale wol, eerder los aangebracht rond beide leidingen tesamen. De aftakkingen naar de appartementen zijn niet geïsoleerd.

SWW heeft op de kelderleidingen een isolatiemantel uit schuimrubber van ca 1cm. Lokaal is deze fel beschadigd, algemeen is deze bros geworden ('versteend'). In de schachten is deze soms aanwezig, soms voor een hele schacht niet.

...

In die zin lijkt het sterk te overwegen huidige isolatie van de hoofdleiding CV te vervangen door een hedendaagse en dikkere variante. Aan de privatieve aftakkingen CV en de hoofdleiding SWW is er ontbrekende- of beschadigde isolatie, die relatief eenvoudig in orde kan worden gebracht. Men kan stellen dat deze investering op enkele jaren terugverdient kan zijn door de beperktere warmteverliezen, hetzij dus minder collectief gasverbruik."

VaHaCo raamt deze werken op:

- Asbestverwijdering: (2 opties)

1. Via couveuse-techniek: 2.000,00 - 3.000,00 € incl. BTW
2. Via hermetische zone: 4.500,00 - 6.000,00 € incl. BTW

- Isolatiwerken:
 - o CV vernieuwing en verdikking bestaande kelderleiding: materiaalkost + werkuren 1.750,00 € incl. BTW
 - o CV aanvullende isolatiwerken privatieve aansluitingen: materiaalkost + werkuren 950,00 € incl. BTW
 - o SWW aanvullende isolatiwerken kelder en schachten: materiaalkost + werkuren 500,00 € incl. BTW

De Algemene Vergadering stemt over het aanbesteden van voormelde werken, voor wat betreft asbestverwijdering variant 1 of 2, en isolatiwerken, tegen de volgende AV.

Principiële goedkeuring der werken en stemming voor aanbesteding: verdaagd

Beschermen gecorrodeerde leidingen tegen doorroesten door schilderwerken + aanbrengen gele banden:

Bevinding VaHaCo: "De normering vraagt ikv de veiligheid dat gasleidingen 'signaal geel' moeten zijn, hetzij integraal geschilderd of minstens door periodiek gele banden (gele tape) te markeren. In de publieke delen van de kelder is dit in orde, vanaf deze leidingen in de schachten komen niet meer. Enkele gasleidingen vertonen ook lichte uitwendige corrosie door eerdere waterlekken. **Het is aan te bevelen de gecorrodeerde leidingen te beschermen tegen doorroesten door schilderwerken. Elders is het aangewezen minstens de gele banden te voorzien** (bvb in nabijheid van schachtluiken) "

VaHaCo raamt deze werken op:

- Schachtype BC en EF: 780,00 € incl. BTW, voor de 4 schachten
 - o Schilderen, volle lengte in toegankelijke schacht: ca 13,00 € /lm
 - o 2 schachten, telkens 2 leidingen per schacht, ca 15lm leiding per schacht
- Schachten A en D: 75 € incl. BTW, voor de 2 schachten
 - o Kleurbanden, op basis van 2 st. per schachtluik, gecombineerd met andere werken vanuit het schachtluik 7,5€/st.

De algemene vergadering stemt over het verder uitwerken van een aanbesteding voor deze werken

Principiële goedkeuring der werken en stemming voor aanbesteding: verdaagd

De algemene vergadering beslist unaniem om de aanbesteding te laten opmaken zodat er tegen de algemene vergadering in 2026 offertes kunnen voorgelegd worden.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (1.000,00)

Eventueel kan voor bespreking en opstellen meerjarenbegroting gebouwaudit georganiseerd worden door deskundige. De syndicus wijst erop dat meerjarenbegroting wettelijk verplicht is geworden en vraagt de eigenaars of men dit zelf wil doen of zou willen uitbesteden. Gezien de techniciteit hiervan is het aangewezen hiervoor beroep te doen op een externe deskundige.

De syndicus raamt dergelijke conditiemeting door deskundige volgens NEN2767 norm op 1.000 tot 3.000 € voor uw gebouw. Mits een meerderheid geïnteresseerd is, zal de syndicus offertes bevragen.

Eventuele conditiemeting met brandaudit door deskundige wordt voorlopig uitgesteld en eventueel op een later tijdstip op vraag van de eigenaars hernomen. Geen stemming.

Het dak werd in 2016 gerenoveerd en geïsoleerd. Videoparlofoon in 2019 vernieuwd, toegangscontrole in 2020 en automatische schuifdeuren in 2021 geplaatst. Liftmodernisatiewerken zijn grotendeels uitgevoerd in 2024. Lekkende CV ketel is eveneens vernieuwd in 2024. Gevel- en terrasrenovatie is in uitvoering dit jaar.

De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen verder als meerjarenbegroting beschouwd worden.

De syndicus vraagt de eigenaars te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn overwogen worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting concreet uitgewerkt kan worden.

Dit punt werd elk jaar hernomen op de agenda.

09.02. Aanpassing AVG overeenkomst VME (Algemene Verordening Gegevensbescherming / GDPR)

In het kader van de verdere samenwerking met uw mede-eigendom brengen wij u op de hoogte van een update van de verwerkingsovereenkomst tussen uw VME en onze organisatie als syndicus. Deze overeenkomst, verplicht onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG of GDPR), regelt hoe wij als dienstverlener omgaan met de persoonsgegevens van mede-eigenaars, bewoners en betrokkenen.

Waarom deze update noodzakelijk is

De nieuwe versie van de overeenkomst werd herwerkt omwille van vijf belangrijke evoluties:

1. Actualisatie aan wetgeving

Sinds 2018 zijn er tal van richtlijnen, rechtspraak en aanbevelingen toegevoegd aan de GDPR-kaders. Onze overeenkomst is geüpdatet om 100% in lijn te zijn met deze nieuwe vereisten en om juridische risico's te beperken.

2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools (zoals Properly, Azure, Trinergy, enz.) worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

3. Sterkere focus op cybersecurity

Er is een concrete omschrijving toegevoegd van de technische maatregelen die vandaag noodzakelijk zijn in het kader van cyberdreiging: encryptie, toegangsbescherming, monitoring, en strengere logging. Zo willen wij datalekken voorkomen en de privacy van alle betrokkenen nog beter waarborgen.

4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

De rolverdeling tussen de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (als verwerker) werd aangescherpt, zodat elk van beide partijen exact weet wat zijn/haar verantwoordelijkheden zijn inzake gegevensverwerking.

5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

Steeds meer mede-eigenaars wensen digitaal geïnformeerd te worden, documenten online te raadplegen of meldingen digitaal te doen. De nieuwe overeenkomst sluit beter aan bij deze verwachtingen én de tools die daarvoor ingezet worden.

Administratieve kost van aanpassing

Voor het verwerken, formaliseren en registreren van deze vernieuwde GDPR-verwerkingsovereenkomst, rekenen wij een eenmalige kost aan van 85 €. Deze forfaitaire vergoeding dekt de juridische actualisatie, interne administratieve verwerking én de opname van de overeenkomst in het VME-dossier.

10. Diversen

- Dhr. Van Malderen maakt de opmerking dat er regelmatig fietsen geplaatst worden in de inkomhal. Dit is niet toegestaan. Syndicus zal dit mee opnemen in de brief i.v.m. het afval.
- Mevr. Druyts maakt de opmerking dat haar appartement niet werd afgeplakt en hier nogsteeds hinder van ondervindt

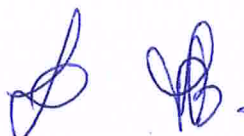
11. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

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 15 uur 47 minuten.

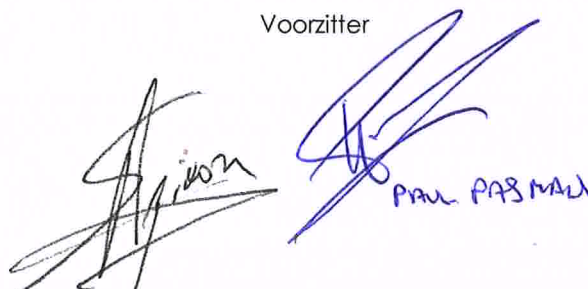
Secretaris



Voor Solvio
Syndicus



Voorzitter



PAUL PASMA

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Sportvelden 2, Robert Bossaertstraat 10-16, KBO 0832.414.903, gehouden op 21/05/2024 om 14:00 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 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: 671,00/1.000,00 - 67,10 %
Eigenaars: 17/27 - 62,96 %

02. Verkiezing Voorzitter en Secretaris (1/2 + 1) (1.000,00)

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

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

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

Bijzondere opmerkingen:

- Het overgedragen energiebudget van 30.000 € staat op de balans op vraag van de rekencommissarissen. Voorstel is om dit bedrag integraal toe te voegen aan het reservefonds dat goed van pas zal komen voor de te plannen terrasrenovatie en eventueel andere investeringen op korte of middellange termijn.

Via reservefonds:

- Aanpassingswerken liften, voorschot 30%: 6.553,98 €
- Begeleiding terrasrenovatie studiebureau Ta-cT: 1.815,00 €

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

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

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (1.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (1.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 82.005,33 €
Uitzonderlijke/eenmalige kosten: 0 €, er zal het komende jaar bespaard worden op de schoonmaakkosten (+/- 6.000 €)
Huidige provisie ter beschikking: 6.670,00 € per maand, zijnde 80.040,00 € per boekjaar

De huidige provisies zijn voldoende. Voorstel provisies behouden en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

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



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

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (1.000,00)

Permanent werkkapitaal van 17.500,26 € bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

Geen stemming.

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (1.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 126.555,60 €. Modernisatiewerken liften, terrasrenovatie op korte of middellange termijn en eventueel andere werken besproken onder agendapunten 7 en 8 worden hiervan (mogelijks) gefinancierd.

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 % bedraagt voor uw gebouw +/- 4.100 €.

Er wordt voorgesteld om het vorig jaar overgedragen energiebudget van 30.000,00 € toe te voegen aan het reservefonds voor de komende renovatiewerken.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te blijven sparen met een bedrag van 1.250 € per maand, 15.000 € per volledig boekjaar, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering. De te gebruiken verdeelsleutel is 1.0.

Stemming: unaniem akkoord

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 in gebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

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

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

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

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (1.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (1.000,00)

De voorzitter van de AV krijgt mandaat om het contract 2024 met de syndicus te ondertekenen.

Stemming voor verlenging van het mandaat van Solvio syndicus: unaniem akkoord



05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (1.000,00)

De VME verkiest als commissaris de heer Pasmans, bijgestaan door de heer Spiron. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (1.000,00)

Kandidaten eigenaars: voorzitter de heer Pasmans, bijzitters mevrouw Stevens, mevrouw Druyts, mevrouw Van Immerseels, mevrouw Neiryndck, de heer Spiron en de heer Van Malderen, Jo Rombouts die Katz NV vertegenwoordigt, mevrouw Six

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/electriciteit: Engie-Electrabel
- Elektricien: AC Electro
- Makelaar: AB-Brokers (Solvio verzekeringen)
- Verzekeringen: brand, BA raad en commissaris + VME Baloise, rechtsbijstand DAS
- Water: AWW-Waterlink
- Brandblussers: Icadis
- Verwarmingsopname: VWV
- Chauffagist: Bondec
- Loodgieterij: Bondec
- Liftonderhoud: TK Elevator
- Liftcontrole: Konhef
- Parlofonie: Patrick Cryns
- Schoonmaak: Glanzer, onkruid op het toegangspad naar het gebouw dient verwijderd, dit is opgenomen in het lastenboek, de syndicus dringt aan
- Klusdienst: Edifix
- Automatische schuifdeuren: FAAC
- Ventilatie: Bondec

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.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

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

- Er tekent zich bij regenval vochtplek af op de gevel thv moot A-B van rechtsonder het dak thv de hoogste verdieping tot de tweede verdieping. Als het enkele dagen droog blijft, verdwijnt de vochtplek stelselmatig. De syndicus laat aannemer nakijken wat de oorzaak zou kunnen zijn.

07.01. Verstopping WC-afvoer nr 16 (door vochtige doekjes) en dringende ruiming septische put

Naar aanleiding van problemen met het doorspoelen van de toiletten van kantoor GLV E op huisnummer 16 eind april ging firma Beyers ter plaatse om te ontstoppen en uiteindelijk ook het ledigen van de septische put.

BELANGRIJKE OPMERKING van deze uitvoerder:

"De grote boosdoener is de enorme hoeveelheid vochtige doekjes die door de bewoners ongeoorloofd in de toiletpot gedumpt en doorgespoeld worden en zo in deze put terecht komen en voor problemen zorgen."



De syndicus verzoekt de eigenaars hiermee rekening te houden, zodat ruims- en/of ontstoppingskosten in de toekomst hopelijk vermeden kunnen worden.

De aanwezige eigenaars melden dat de verpakking van veel fabrikanten van vochtige doekjes vermelden dat deze biologisch afbreek zouden zijn wat dus niet het geval is. De syndicus bezorgt berichtgeving in dertigvoud om de bewoners te sensibiliseren.

07.02. Toestand gemeenschappelijke leidingen in dienstschachten en eventuele aanstelling studiebureel technieken (1/2 + 1) (1.000,00)

De inrichting van de leidingen zowel aan- als afvoerleidingen en bekabeling is aan vernieuwing toe. De toestand uit 1974 is niet meer conform. Er zijn verschillende lekkages geweest de afgelopen jaren.

De syndicus bevroeg eind 2022 offertes om aan- en afvoerleidingen en gemeenschappelijke bekabeling in de verschillende schachten preventief te vernieuwen.

Dit is ook wenselijk om aan de brandverzekeraar te kunnen bewijzen dat de nodige renovatiewerken zijn uitgevoerd om nieuwe schadegevallen te voorkomen.

Er werd begin 2023 slechts één offerte ontvangen van Van Vlimmeren tbv 38.658,20 € incl. BTW. Dit bestek voorziet in de vernieuwing van alle gemeenschappelijke koud- en warmwaterleidingen en afvoerleidingen in de verschillende schachten. De CV leidingen zouden nog in goede staat zijn. Vernieuwing van de schuifafsluiters van CV (afsluitkranen) wordt wel mee voorzien voor zover nodig. Er dient in elk appartement wel toegang te zijn tot de schachten om deze werken te kunnen uitvoeren.

Gezien de complexiteit adviseert de syndicus architect of ingenieur technieken te betrekken om deze werken te begeleiden en lastenboek op te stellen, zodat meerdere offertes verkregen worden en men appels met appels kan vergelijken.

In eerste instantie kan het volstaan de technieken op plan te zetten, algemene staat te controleren en een lastenboek te maken voor de noodzakelijke en/of wenselijke werken.

De AV was in 2023 unaniem akkoord om ingenieur technieken in regie vooronderzoek te laten doen en lastenboek op te stellen voor de wenselijke werken.

De syndicus bevroeg dan ook offertes (raming van werkuren per fase) om deze werken te laten voorbereiden en begeleiden.

Er werden twee voorstellen ontvangen om vooronderzoek en aanbesteding te doen exclusief werkbegeleiding en opvolging van de uiteindelijke werken, aangezien het nog niet duidelijk is welke werken noodzakelijk, dan wel wenselijk zullen zijn.

- Ir. Van Hoylandt +- 44 uur (mix van uren à 85 € en 105 € per uur ex BTW), voorlopig totaal 4.050 € excl. en incl. BTW
- Overzicht +- 131 uur (à 105 € per uur ex BTW), voorlopig totaal 10.695 € ex 21 % BTW

Stemming voor aanstelling van Ir. Van Hoylandt in regie, financiering via het reservefonds: unaniem akkoord

07.03. Werking verwarming en aanhoudend, abnormaal drukverlies

Het abnormale drukverlies dat zich al enkele jaren voordoet, wordt veroorzaakt door lekkage in ketelhuis van één van beide ketels.

Vernieuwing van de lekkende ketel is noodzakelijk. Zie punt 8.02.

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

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

08.01. Bespreking en goedkeuring terrasrenovatie inclusief nieuwe balustrades (2/3) (1.000,00)

Er wordt verwezen naar bespreking op AV 2023 en voorgaande, alsook het lastenboek en aanbestedingen uit het verleden door studiebureau Ta-CT.



Er werd door de gemandateerde Raad volgende afspraken of keuzes gemaakt:

- Tussenschotten in melkglas (mat) die geopend kunnen worden (brandveiligheid)
- Afdekkappen in alu kleur
- Start in voorjaar feb-maart, einde ten laatste sept (duurtijd geschat op +/- 7 maanden)
- Polyurethaan kwartsvloer (naadloos) in grijs (eerder donkergrijs)
- Afvoerbuizen 110 dia in grijs
- Verdelen in RAL 9010, nog te bevestigen bij aanvang mits stalen te zetten bij aanvang
- Keuze balustrades helder glas ovaal geklemd
- Kleurkeuze kwartsvloer IKO quartzsand nature (lichtgrijs) weerhouden
- Voldoende bescherming tijdens werken van gelijkvloerse terrasbevoering en toebehoren (die niet mee gerenoveerd moeten/zullen worden) => opgenomen in lastenboek en ontvangen offertes cfr mail Ta-cT dd 4/03/2024
- Zeilen stelling tijdens vakantieperiode(s) te openen
- Zonnetenten of rolluiken bevestigd aan plafond of onderzijde terras dienen tijdelijk verwijderd. Indien constructie bevestigd is aan de muur van voor- of achtergevel kan deze blijven hangen. Ta-cT zal dit nog samen met Bodima in kaart brengen en de eigenaars verzoeken of men dit zelf zal organiseren, dan wel dit door Bodima mag gebeuren.

De terrassen op het gelijkvloers maken geen deel uit van de voorgestelde werken, want niet gelinkt met gekende problematiek van vochtshade en betonrot aan het gebouw. De kosten worden gedragen door gemeenschap volgens 1000sten waarbij enkel terrasbevoering of -afwerking en balustrades privaat zijn. De kosten voor nieuwe terrasbevoering en balustrades zijn te verdelen onder 24 eigenaars van appartementen V1 tem V4 volgens de juiste oppervlaktes (m²) van de terrassen en lopende meters aan balustrades. De gemeenschappelijke kosten worden verdeeld volgens aandelen (1000sten) conform de statutaire bepalingen.

De AV bevestigt unaniem akkoord op de gemaakte afspraken/keuzes hiervoor vermeld.

De syndicus bezorgde samen met de jaarafrekening een berekening van geraamde kostprijs per eigenaar met vermelding van het bedrag van de maandelijkse afbetaling op basis van de interessantste prijs van Bodima en kredietsimulatie van BNP op 10 en 15 jaar.

Verder wordt in 2023 en eerder goedgekeurde kostenverdeling (4/5 meerderheid) nog eens aangehaald:

De aanwezige terrassen worden vanaf p. 8 in basisakte beschreven als privaat onderdeel van de appartementen, omdat deze uiteraard ook enkel gebruikt mogen worden door de bewoners van de respectievelijke appartementen.

De terrassen zijn tevens het dak van het onderliggende deel (andere terras/woongedeelte) en de statuten stellen dat daken gemeenschappelijk zijn (p. 17).

Rekening houdend met de basisakte en de rechtspraak is als gemeenschappelijke deel van de terrassen te beschouwen: de waterdichting en toebehoren, betonnen welfsels of betonstructuur, afvoerputten en afvoerbuizen, buitenmuren en gevelelementen, Deze kosten zijn dus in 1.0 te verrekenen (1.000sten).

De balustrades (en tussenschermen) worden expliciet vermeld in de basisakte als privaat. Ook de tussenschermen worden als privaat beschouwd en worden afgerekend met de eigenaars van de betrokken terrassen.

De terrasbevoering (tegels of gietvloer) zijn privaat. Het privaat aandeel in de epoxyvloer die tevens waterdichting is, is uitgesplitst in de vergelijkende meetstaat.

Het uitzicht en de kleur van zowel balustrades als vloerafwerking dienen uniform te blijven en dus hetzelfde te zijn voor alle terrassen. De AV was en is unaniem akkoord de privaat werken samenhangend met gemeenschappelijke werken te laten uitvoeren (2/3 meerderheid cfr de wet op de mede-eigendom).

08.01.01. Stemming om gewenste renovatiewerken aan terrassen en toebehoren toe te wijzen aan aannemer(s) (1/2 + 1) (1.000,00)

Vergelijkende meetstaat van Ta-cT geeft het volgende resultaat dd 28/04/2024:

FINISHING**BODIMA****PETER COX**

ACHTERGEVEL	€ 536.575,18	€ 501.817,99	€ 530.277,19
VOOR- & ZIJGEVELS	€ 395.713,05	€ 365.544,92	€ 394.749,99
TOTAAL (in 1 fase)	€ 928.048,23	€ 862.592,91	€ 919.727,18

De Raad weerhoudt het voorstel van Bodima à 862.592,91 € incl. BTW. Uitvoering zou starten in het voorjaar van 2024.

Stemming voor uitvoering door Bodima en werfbegeleiding door studiebureau Ta-CT: unaniem akkoord

08.01.02. Financiering van goedgekeurde terrasrenovatiwerken (1/2 + 1) (1.000,00)

Om de geplande renovatiwerken of investeringen te betalen en nog voldoende fondsen over te houden op de spaarrekening voor andere aken wenst de AV een renovatiekrediet af te sluiten op naam van de VME.

Momenteel zijn de bankrekeningen reeds bij BNP Paribas Fortis en maken verschillende kredietverstrekkers reclame voor energetische renovatieleningen aan voordelige tarieven. Lenen kost uiteraard geld.

Er werd voorstel gevraagd aan KBC, BNP en Belfius. Enkel van de eerste twee mocht de syndicus een reactie en uiteindelijk ook concreet voorstel ontvangen. Het is bij KBC enkel mogelijk om het aandeel aan gemeenschappelijke kosten te ontfen (i.e. 607.000 €). Het resterende bedrag aan privatieve kosten (aandeel bevolering en balustrades) dient beschikbaar te zijn op rekening van de VME.

Dat is niet het geval bij BNP die ook een betere rentevoet aanbiedt dan KBC.

Alle eigenaars zullen persoonlijk aangeschreven worden met de vraag binnen 30 dagen maximaal te bevestigen of men de fondsen ten laatste 30/11/2024 zal volstorten op rekening van de VME, dan wel mee in het krediet wenst te stappen. Eigenaars die niet (tijdig) reageren, stappen automatisch mee in het krediet.

Omdat de lening nog officieel aangevraagd en administratief afgewikkeld moet worden en dat ook wel wat tijd in beslag (4 maanden vanaf heden) neemt, kan bij het afsluiten daarvan het definitieve bedrag bepalen en is het uiteraard de bedoeling om dit zo laag mogelijk te houden.

De vergadering wordt gevraagd mandaat te geven aan de syndicus om krediet aan te gaan voor max. 862.500 € ter financiering van de terrasrenovatie door aannemer Bodima en tevens een kredietverzekering voor de VME af te sluiten. De kostprijs van de kredietverzekering voor VME's varieert tussen 1,25% en 2,75%, in functie van het risico en het betaalgedrag van de mede-eigenaars.

Dit percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal plus intresten en geeft een éénmalige vooraf betaalbare premie.

Stemming voor afsluiten van krediet bij kredietinstelling BNP Paribas Foris van maximum 862.500 € met maximum looptijd van 10 jaar en het afsluiten van een kredietverzekering die als voorwaarde geldt voor het verkrijgen van het krediet: unaniem akkoord

De kredietverzekering zal gefinancierd worden van het reservefonds en enkel aangerekend worden aan eigenaars die deelnemen aan het krediet en dus gecompenseerd worden in het voordeel van eigenaars die niet deelnemen aan het krediet.

De mede-eigenaars geven aan de syndicus unaniem opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij de kredietverstrekkter en de kredietverzekering. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie voor minimaal 100.000 €).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een nieuwe rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan kredietverstrekkter, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar en de kredietverzekeraar.



Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat schriftelijk laten weten binnen de hierboven bepaalde termijn.

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan de kredietverstrekker overhandigd.

De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen en/of achterstallen in de kredietaflossingen van eigenaar(s):

- De heer Pasmans
- De heer Spiron

Indien het te ontfangen bedrag onder de 100.000 € valt doordat te weinig eigenaars instappen, zal alsnog extra opvraging gebeuren aan alle eigenaars van het gewenste bedrag dat betaald dient te worden ten laatste 30/11/2024.

08.02. Vervanging lekkende CV-ketel of volledige CV-installatie (2/3) (1.000,00)

De syndicus verwijst naar bespreking onder punt 7.03.

Vernieuwing van de lekkende ketel is noodzakelijk. Eventuele vervanging van beide ketels en toebehoren die dateren van 2003 kan overwogen worden.

De syndicus legt offertes voor:

Vernieuwing één ketel:

- Bondec 19.846,91 €

Vervanging beide ketels en toebehoren:

- Bondec 47.467,68 € ex BTW, incl. noodstop, 2 ketels Viessmann Vitodens
2.601,98 € ex BTW optie gaslekdetectie
1.108,35 € ex BTW optie vuil- en luchtafscheider
520,52 € ex BTW optie neutralisatie condenswater
3.992,31 € ex BTW optie scheidingswisselaar
- San-Reno 38.799,70 € ex BTW incl. noodstop, 2 ketels De Dietrich (vermogen beperkt tot 170 kw in totaal)
- Jonny De Beule 48.206,68 € ex BTW en excl. noodstop en gaslekdetectie, 3 ketels Bosch

De syndicus vraagt de AV of men één ketel, dan wel beide ketels en toebehoren wenst te vervangen.

Stemming voor uitvoering door Bondec (1 ketel), financiering van het reservefonds: unaniem akkoord

Automatische vulset wenst men ineens mee geïnstalleerd te hebben.

08.03. Eventuele plaatsing internetconnectie voor monitoring van toegangscontrole, videofoonstelsel en mogelijk ook CV (1/2 + 1) (1.000,00)

De Raad wenst internetaansluiting op naam van de VME te activeren om bepaalde installaties vanop afstand te kunnen monitoren en eventuele storingen op te lossen.

De kostprijs voor een internetabonnement bedraagt +- 60 € er maand.

Stemming voor mandaat aan Raad en syndicus: unaniem akkoord

De fiber aansluitingen per appartement loopt via de technische schachten. De bedoeling was dat er één gezamenlijke kabel per kolom zou lopen via deze schacht waar er nu blijkbaar voor elk appartement een aparte kabel getrokken wordt. De syndicus kaart dit aan.



08.04. Aanpassingswerken liften conform nieuwe risicoanalyse (1/2 + 1) (1.000,00)

Naar aanleiding van nieuwe risicoanalyse dd 26/10/2022 (om 15 jaar wettelijk verplicht) heeft de syndicus offerte bevestigd voor noodzakelijke modernisatiewerken aan zeven liften bij onderhoudsfirma TK Elevator.

De VME heeft tot 31/12/2025 tijd om de liftinstallaties aan te passen aan de wettelijke vereisten.

De offerte bedraagt 20.610 € ex BTW voor alle liften samen. Het gaat om verplichte veiligheidsmaatregelen in de liftschachten en dergelijke voor elke lift. De hoge kostprijs is te wijten aan nieuwe liftmachine en toebehoren voor lift A7403 (A-B kant), omdat deze tractiemachine van 1974 en meer bepaald het kroonwiel vervormd is door de jaren heen met veiligheidsrisico dat de bevestigingsbouten zouden lossen of in het ergste geval het kroonwiel zou breken met gevaarlijke situaties tot gevolg. Het witstalen kroonwiel vervangen naar bronzen kroonwiel is erg arbeidsintensief en wordt daarom afgeraden.

In 2022 werd uitvoering door TK Elevator in 2023 aan 21.846,60 € inclusief BTW unaniem goedgekeurd met financiering via het reservefonds.

De werken zijn echter nog niet uitgevoerd, omdat levertermijn van de materialen blijkbaar tot één jaar oploopt.

Levering van de nieuwe liftmachine wordt verwacht begin juni. De reeds lang bestelde werken zouden dan ook op korte termijn gepland moeten worden. De exacte planning met vermelding van de hinder tijdens de werken zal nog gecommuniceerd worden aan alle eigenaars en bewoners.

De eigenaars zijn nog steeds unaniem akkoord.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (1.000,00)**

Eventueel kan voor bespreking en opstellen meerjarenbegroting gebouwaudit georganiseerd worden door deskundige. De syndicus wijst erop dat meerjarenbegroting wettelijk verplicht is geworden en vraagt de eigenaars of men dit zelf wil doen of zou willen uitbesteden. Gezien de techniciteit hiervan is het aangewezen hiervoor beroep te doen op een externe deskundige.

De syndicus raamt dergelijke conditiemeting door deskundige volgens NEN2767 norm op 1.000 tot 3.000 € voor uw gebouw. Mits een meerderheid geïnteresseerd is, zal de syndicus offertes bevragen.

Eventuele conditiemeting met brandaudit door deskundige wordt voorlopig uitgesteld en eventueel op een later tijdstip op vraag van de eigenaars hernomen. Geen stemming.

Het dak werd in 2016 gerenoveerd en geïsoleerd. Videoparlofoon in 2019 vernieuwd, toegangscontrole in 2020 en automatische schuifdeuren in 2021 geplaatst.

De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig als meerjarenbegroting beschouwd worden.

De syndicus vraagt de eigenaars te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn overwogen worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting concreet uitgewerkt kan worden.

Dit punt werd elk jaar hernomen op de agenda.

09.02. Postinterventiedossier (PID) gemene delen**1. De wetgeving**

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België

- waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001
- of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers.

Het PID bevat bijvoorbeeld:

- plannen en tekeningen van de structuur van het gebouw en de aanwezige technische installaties (cv, sanitair, elektriciteit, ...)
- aanduidingen van (ingewerkte) nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, ventilatie, ...) en verborgen gevaren
- een lastenboek met overzicht van de gebruikte materialen bij uitgevoerde werken

- instructies voor onderhoud, herstelling, verbouwing en ontmanteling van het gebouw en de technische installaties
- eventuele aankoopfacturen en garantiebewijzen van grote renovatiewerken
- de namen en contactgegevens van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Conform art. 3.89, §5, 10° B.W. dient de syndicus het PID desgevallend te bewaren. De syndicus is niet bevoegd om dit zelf op te maken (zie punt 2).

Bij gebouwen die werden opgericht na 1 mei 2001 zou dit door de aannemer moeten afgeleverd zijn.

Desalniettemin is het PID verplicht te bewaren voor alle VME's, en aldus bij te werken door de syndicus in naam van de VME.

2. Wie maakt het postinterventiedossier op?

Het postinterventiedossier kan niet zomaar door iedereen opgemaakt worden. Bij bouw- of verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet het postinterventiedossier opgemaakt worden door de veiligheidscoördinator of de architect. Indien het slechts om kleine(re) verbouwingswerken gaat die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, is het de eigenaar van de woning zelf toegestaan om het PID samen te stellen.

De mede-eigenaar staat dus in voor het PID van zijn privaatieve mede-eigendom bv. zijn appartement of handelsruimte, en de syndicus bewaart voor de VME het PID van de gemene delen.

3. Wat gebeurt er als ik als verkoper geen postinterventiedossier kan voorleggen?

Op het ogenblik dat de eigendom wordt verkocht moet je als verkoper een PID kunnen voorleggen. Ten laatste bij het verlijden van de authentieke verkoopakte moet dit PID aan de koper worden overhandigd.

De afwezigheid van een postinterventiedossier bij de verkoop van een pand heeft evenwel geen impact op de geldigheid van de verkoop. Partijen kunnen overeenkomen dat er geen postinterventiedossier overhandigd moet worden.

Komen partijen dit echter niet overeen en beschik je als eigenaar nog niet over een postinterventiedossier terwijl dit wel verplicht is, dan kan de koper dit afdwingen en zal het postinterventiedossier op kosten van de verkoper alsnog moeten worden opgemaakt door een veiligheidscoördinator of architect zodat de verkoop kan doorgaan.

4. Professionalisering van het digitaal PID

Het verzamelen van informatie die relevant kan zijn voor het PID, is best wel een huzarenstukje. We starten in 2024 aan de digitalisatie van het PID dossier en zullen dit in de toekomst wanneer relevant verder aanvullen.

Voor de voorbereiding en verzameling van het digitaal PID dossier, hebben we een beperkte uurvergoeding aangerekend van 170 € (2 uren). Voor de grootste gebouwen hebben we hiervoor 340 € (4 uren) werk geprovisioneerd.

Hoewel deze wetgeving al langer bestaat, willen we als syndicus en vertegenwoordiger van de VME wat betreft de gemene delen, ook hier ons steentje bijdragen aan de professionalisering van het beheer van uw gebouw.

Dit betekent een meerwaarde voor huidige en toekomstige aannemers die werken uitvoeren in de gemene delen van het gebouw. Ook voor aannemers die in opdracht van eigenaars werken uitvoeren, denk maar aan grondige renovatiewerken in een appartement, kan dit een interessant en nuttig archief zijn.

09.03. Asbestattest gemene delen (1/2 + 1) (1.000,00)

Eind januari 2024 keurde de Vlaamse regering een nieuwe regeling rond de asbestverplichtingen principieel goed. Daarmee hebben we de bevestiging dat de deadline voor het asbestattest GD 5 jaar wordt vervroegd. Er komt één uniforme deadline voor de algemene verplichting en de informatieplicht asbestattest GD bij verkoop. Elke VME zal tegen 01/01/2027 over een asbestattest GD moeten beschikken.

De informatieplicht rond het asbestattest GD wordt daar op afgestemd: vanaf 01/01/2027 zal bij elke verkoop of schenking van een appartement (met risicobouwjaar, dus van voor 2001) ook het asbestattest GD aan de

koper/begiftigde overhandigd moeten worden. Dit uiteraard naast een asbestattest voor het appartement zelf. Eerst was voorzien dat die informatieplicht van kracht zou worden vanaf 01/05/2025. Maar dat wijzigt dus nog!

Letterlijk zegt de Vlaamse regering het volgende in de Memorie van Toelichting:

'De vervroegde mijlpaal voor de generieke verplichting om te beschikken over een asbestinventarisatetest gemene delen zorgt voor een sterkere kapstok voor de syndici om hun VME tijdig werk te laten maken van het asbestinventarisatetest voor de gemene delen. Hierdoor wordt een mogelijke bottleneck in de markt voorafgaand aan de oude mijlpaal mei 2025 vermeden en zijn individuele eigenaars die een privaat deel verkopen niet de dupe van het nog ontbreken van het asbestinventarisatetest voor de gemene delen.'

Actie syndicus

Ten einde tijdig aan de gestelde verplichting te voldoen, en de kosten niet te laten oplopen naarmate de deadline eindigt, zal de syndicus een asbestattest laten opmaken door een gecertificeerde deskundige na benchmarking van diverse offertes. De kost van het asbestattest valt ten laste van de VME. Het ondersteunend extra werk door de syndicus, zal aangerekend worden in regie. We ramen hiervoor, naargelang de grootte van het gebouw en de complexiteit van het dossier en de gevraagde ondersteuning, minimaal 2 tot maximaal 4 uren prestaties in regie.

10. Diversen

- In de gemeenschappelijke fietsenstalling zijn meerdere elektrische fietsen aanwezig. Men stelt zich vragen bij de brandveiligheid, omdat dit ook de enige doorgang is naar de uitgang in geval van nood. De syndicus zal bijkomend rookmelder laten plaatsen in deze ruimte.
- Men ervaart waterslaggeluiden in de schachten. De bewoners vragen geen wasmachine of vaatwasser te activeren tussen 22 u en 6 u, zodat het tikkende geluid van openen en sluiten van de waterleiding de bewoners niet stoort tijdens de nacht.

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

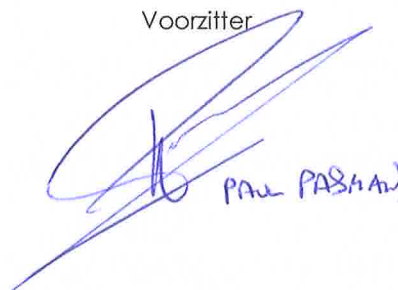
De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 15 uur 55 minuten. Origineel ter inzage op het kantoor van de syndicus.

Secretaris

Solvio Syndicus Beheer



Voorzitter



Paul PASMAN



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

Res. Sportvelden 2

(0832.414.903)

Robert Bossaertstraat 10-16
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/04/2024 - 31/03/2025)

Adriaensen - Lucas

Res. Sportvelden 2
Robert Bossaertstraat 10-16
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0832.414.903

Dhr.

Adriaensen - Lucas

Robert Bossaertstraat 10 bus 3
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2024/2025 (1/04/2024 - 31/03/2025)

Privatief 2A

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (32,00/1.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000	Brandbeveiliging	207,82	6,65	1,15
610010	Brandblussers	461,01	14,75	2,56
610100	Liftkosten keuring	848,04	27,14	4,87
610110	Onderhoudscontract lift	4.594,73	147,03	8,32
610120	Liftkosten buiten onderhoud	508,30	16,27	0,92
610130	Liftkosten telefoon	261,36	8,36	1,45
610140	Liftkosten aanpassingswerken	15.292,62	489,36	27,70
610310	Onderhoudscontract Cv	1.593,45	50,99	0,00
610370	Onderhoud afvoeren, riolering	901,00	28,83	4,03
610500	Onderhoud gebouw	10.338,60	330,84	57,42
610560	Producten huisvuilverwerking	1.140,75	36,50	0,00
610730	Onderhoud daken	199,65	6,39	1,11
610760	Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal	88,35	2,83	0,00
610900	Diversen	450,24	14,41	0,97
611100	Renovatiewerken	21.037,72	673,21	38,11
612100	Elektriciteit gemene delen	4.523,44	144,75	8,19
612500	Calorimeters	2.227,29	71,27	12,37
613000	Beheersvergoeding	6.861,75	219,58	0,00
613010	Advocaat/gerechtskosten	4.611,56	147,57	30,24
613020	Erelonen architecten, ingenieurs, deskundigen	4.415,83	141,31	18,97
613100	Kostenvergoeding RVME	1.200,00	38,40	0,00
614000	Verzekering brand	6.026,79	192,86	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	241,49	7,73	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	821,53	26,29	0,00
614800	Verzekering vrijstelling vergoeding	471,90	15,10	2,62
616000	Administratiekosten	885,00	28,32	0,00
616100	Huur zaal algemene vergadering	359,97	11,52	4,00
616600	Diverse kosten beheer	85,00	2,72	0,00
650000	Bankkosten	142,50	4,56	0,00
751400	Intresten	-778,16	-24,90	0,00
759100	Opname reservefonds	-43.958,26	-1.406,66	-71,99
		46.061,27	1.473,96	153,01
Deelnemers lening terrasrenovatie (32,00/189,00)				
614300	Verzekering renovatielening	3.251,45	550,51	0,00
		3.251,45	550,51	0,00
Kosten		49.312,72	2.024,47	153,01
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)				
Postkosten 2024		50,00	50,00	0,00
Verwarming/water 2024/2025		1.410,40	1.410,40	0,00
Aankoop badges		27,51	27,51	0,00
		1.487,91	1.487,91	0,00
INDIVIDUELE KOSTEN		1.487,91	1.487,91	0,00
Totaal kosten		50.800,63	3.512,38	153,01

BETALINGEN (1,00/1,00)

Afrekening periode 2023/2024	-79,63	-79,63	0,00
15/04/2024 SPORT provisie april 2024	-221,64	-221,64	0,00
13/05/2024 SPORT provisie mei 2024	-221,64	-221,64	0,00
24/05/2024 Afrekening periode 2023/2024	79,63	79,63	0,00
28/05/2024 Afrekening periode 2023/2024	-32,07	-32,07	0,00
29/05/2024 Afrekening periode 2023/2024	32,07	32,07	0,00
13/06/2024 SPORT provisie juni 2024	-221,64	-221,64	0,00
15/07/2024 Provisie juli 2024	-221,64	-221,64	0,00
13/08/2024 Provisie augustus 2024	-221,64	-221,64	0,00
13/09/2024 Provisie september 2024	-221,64	-221,64	0,00
14/10/2024 Provisie oktober 2024	-221,64	-221,64	0,00
13/11/2024 Provisie november 2024	-221,64	-221,64	0,00
13/12/2024 Provisie december 2024	-221,64	-221,64	0,00
13/01/2025 Provisie januari 2025	-221,64	-221,64	0,00
13/02/2025 Provisie februari 2025	-221,64	-221,64	0,00
13/03/2025 Provisie maart 2025	-221,64	-221,64	0,00
	-2.659,68	-2.659,68	0,00
BETALINGEN	-2.659,68	-2.659,68	0,00
Totaal privaatief 2A		852,70	153,01

Privatief KA2
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (1,00/1.000,00)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000 Brandbeveiliging	207,82	0,21	0,04
610010 Brandblussers	461,01	0,46	0,08
610100 Liftkosten keuring	848,04	0,85	0,15
610110 Onderhoudscontract lift	4.594,73	4,59	0,26
610120 Liftkosten buiten onderhoud	508,30	0,51	0,03
610130 Liftkosten telefoon	261,36	0,26	0,05
610140 Liftkosten aanpassingswerken	15.292,62	15,29	0,87
610310 Onderhoudscontract Cv	1.593,45	1,59	0,00
610370 Onderhoud afvoeren, riolering	901,00	0,90	0,13
610500 Onderhoud gebouw	10.338,60	10,34	1,79
610560 Producten huisvuilverwerking	1.140,75	1,14	0,00
610730 Onderhoud daken	199,65	0,20	0,03
610760 Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal	88,35	0,09	0,00
610900 Diversen	450,24	0,45	0,03
611100 Renovatiewerken	21.037,72	21,04	1,19
612100 Elektriciteit gemene delen	4.523,44	4,52	0,26
612500 Calorimeters	2.227,29	2,23	0,39
613000 Beheersvergoeding	6.861,75	6,86	0,00
613010 Advocaat/gerechtskosten	4.611,56	4,61	0,95
613020 Erelonen architecten, ingenieurs, deskundigen	4.415,83	4,42	0,59
613100 Kostenvergoeding RVME	1.200,00	1,20	0,00
614000 Verzekering brand	6.026,79	6,03	0,00
614100 Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	241,49	0,24	0,00
614600 Verzekering rechtsbijstand	821,53	0,82	0,00
614800 Verzekering vrijstelling vergoeding	471,90	0,47	0,08
616000 Administratiekosten	885,00	0,89	0,00
616100 Huur zaal algemene vergadering	359,97	0,36	0,12
616600 Diverse kosten beheer	85,00	0,09	0,00
650000 Bankkosten	142,50	0,14	0,00
751400 Intresten	-778,16	-0,78	0,00
759100 Opname reservefonds	-43.958,26	-43,96	-2,25
	46.061,27	46,06	4,78

Deelnemers lening terrasrenovatie (1,00/189,00)

614300 Verzekering renovatielening	3.251,45	17,20	0,00
	3.251,45	17,20	0,00
Kosten	49.312,72	63,26	4,78

BETALINGEN (1,00/1,00)

Afrekening periode 2023/2024	47,56	47,56	0,00
------------------------------	-------	-------	------

24/05/2024 Afrekening periode 2023/2024		-47,56	-47,56	0,00
		0,00	0,00	0,00
	BETALINGEN	0,00	0,00	0,00
Totaal privaatief KA2			63,26	4,78
Totaal			915,96	157,79
Te betalen			915,96	
<u>Situatie op 31/03/2025</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	4.208,02	4.208,02		
Aandeel in werkkapitaal	577,53	577,53		

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(1.000,00 - 1.000,00)		
610000 - Brandbeveiliging					
27/09/2024	IF	0024/00038	Edifix (NG) - Controle rookmelders + 1 extra rookmelder	207,82	36,07
			Brandbeveiliging	207,82	36,07
610010 - Brandblussers					
30/04/2024	IF	0024/00009	Icadis - Huur en nazicht brandblussers	461,01	80,01
			Brandblussers	461,01	80,01
			Brandbeveiliging	668,83	116,08
610100 - Liftkosten keuring					
01/04/2024	MB	0024/00021	Wettelijke technische controles 2024	848,04	0,00
03/02/2025	IF	0024/00073	Konhef - Wettelijke technische controles 2025	877,73	152,33
31/03/2025	MB	0024/00052	Wettelijke technische controles 2025	-877,73	0,00
			Liftkosten keuring	848,04	152,33
610110 - Onderhoudscontract lift					
14/01/2025	IF	0024/00070	TK Elevator Belgium - 2025	4.594,73	260,08
			Onderhoudscontract lift	4.594,73	260,08
610120 - Liftkosten buiten onderhoud					
23/04/2024	IF	0024/00003	TK Elevator Belgium - L&p opbouwdeurpomp glvl	508,30	28,77
			Liftkosten buiten onderhoud	508,30	28,77
610130 - Liftkosten telefoon					
01/10/2024	IF	0024/00043	M2M Tec - 2024/2025	261,36	45,36
			Liftkosten telefoon	261,36	45,36
610140 - Liftkosten aanpassingswerken					
30/07/2024	IF	0024/00026	TK Elevator Belgium - Modernisatiewerken liften (60%)(VIA RF)	13.107,96	741,96
04/10/2024	IF	0024/00047	TK Elevator Belgium - Modernisatiewerken liften (10%) (VIA RF)	2.184,66	123,66
			Liftkosten aanpassingswerken	15.292,62	865,62
			Liften	21.505,05	1.352,16
610310 - Onderhoudscontract Cv					
01/04/2024	MB	0024/00022	Onderhoudscontract CV 2024	1.593,45	0,00
			Onderhoudscontract Cv	1.593,45	0,00
610370 - Onderhoud afvoeren, riolering					
26/04/2024	IF	0024/00004	D-Jobs - Vastzetten losse delen thv schouwen	259,70	14,70
04/05/2024	IF	0024/00007	Beyers Ruimingsdienst bvba - Ruimen beerput	641,30	111,30
			Onderhoud afvoeren, riolering	901,00	126,00
			Sanitair en verwarming	2.494,45	126,00
610500 - Onderhoud gebouw					
30/04/2024	IF	0024/00006	Glanzer - April 2024	838,89	145,59
31/05/2024	IF	0024/00016	Glanzer - Mei 2024	838,89	145,59
30/06/2024	IF	0024/00021	Glanzer - Juni 2024	838,89	145,59
31/07/2024	IF	0024/00027	Glanzer - Juli 2024	864,06	149,96
31/08/2024	IF	0024/00034	Glanzer - Augustus 2024	864,06	149,96
30/09/2024	IF	0024/00042	Glanzer - September 2024	864,06	149,96
31/10/2024	IF	0024/00052	Glanzer - Oktober 2024	864,06	149,96
30/11/2024	IF	0024/00059	Glanzer - November 2024	864,06	149,96
31/12/2024	IF	0024/00065	Glanzer - December 2024	864,06	149,96
31/01/2025	IF	0024/00086	Glanzer - Januari 2025	879,19	152,59
28/02/2025	IF	0024/00078	Glanzer - Februari 2025	879,19	152,59
31/03/2025	IF	0024/00091	Glanzer - Maart 2025	879,19	152,59
			Onderhoud gebouw	10.338,60	1.794,30
610560 - Producten huisvuilverwerking					
22/11/2024	IF	0024/00053	Stad Antwerpen - Afvalstickers	1.140,75	0,00
			Producten huisvuilverwerking	1.140,75	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	11.479,35	1.794,30
610730 - Onderhoud daken					
28/05/2024	IF	0024/00012	Roofit BV - Vaststelling en controle dakvlak	199,65	34,65
			Onderhoud daken	199,65	34,65
610760 - Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal					
21/10/2024	IF	0024/00046	VME - Aankoop ledverlichting inkom	88,35	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW	
				Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal	88,35	0,00
				Onderhoud bouwwerken	288,00	34,65
610900 - Diversen						
	18/10/2024	IF	0024/00045 D.B.R. BV NG - Nazicht vocht hoeken terras	257,58	14,58	
	17/03/2025	IF	0024/00084 Failsafe BV - Leveren 10 badges/deactiveren oude badges	275,19	15,58	
	31/03/2025	MB	0024/00043 Aankoop badges	-82,53	0,00	
				Diversen	450,24	30,16
				Diversen	450,24	30,16
611100 - Renovatiewerken						
	24/05/2024	IF	0024/00011 Bondec - Nieuwe CV ketel voorschot (via RF)	6.311,31	357,24	
	07/10/2024	IF	0024/00044 Bondec - Nieuwe CV ketel saldo (via RF)	14.726,41	833,57	
				Renovatiewerken	21.037,72	1.190,81
				Renovatie	21.037,72	1.190,81
612100 - Elektriciteit gemene delen						
	16/06/2024	IF	0024/00018 ELECTRABEL NV/SA - 01/04/2024-30/06/2024	1.323,00	74,89	
	15/09/2024	IF	0024/00037 ELECTRABEL NV/SA - 01/07/2024-30/09/2024	1.323,00	74,89	
	15/12/2024	IF	0024/00063 ELECTRABEL NV/SA - 01/10/2024-31/12/2024	1.323,00	74,89	
	31/12/2024	IF	0024/00066 ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/01/2024-31/12/2024	-703,76	-39,84	
	16/03/2025	IF	0024/00080 ELECTRABEL NV/SA - 01/02/2025-31/03/2025	1.481,00	83,83	
	31/03/2025	MB	0024/00046 Elektriciteit aandeel garages	-222,80	-12,61	
				Elektriciteit gemene delen	4.523,44	256,04
				Elektriciteit	4.523,44	256,04
612500 - Calorimeters						
	09/05/2025	IF	0024/00094 VWV Benelux - Warmtemeters huur 2024-2025	1.902,04	330,11	
	09/05/2025	IF	0024/00095 VWV Benelux - Huur watermters 2024-2025	325,25	56,45	
				Calorimeters	2.227,29	386,55
				Andere leveringen	2.227,29	386,55
613000 - Beheersvergoeding						
	01/04/2024	IF	0024/00001 Solvio Beheer - April 2024	567,33	0,00	
	01/05/2024	IF	0024/00005 Solvio Beheer - Mei 2024	567,33	0,00	
	01/06/2024	IF	0024/00013 Solvio Beheer - Juni 2024	567,33	0,00	
	01/07/2024	IF	0024/00020 Solvio Beheer - Juli 2024	567,33	0,00	
	01/08/2024	IF	0024/00025 Solvio Beheer - Augustus 2024	567,33	0,00	
	01/09/2024	IF	0024/00031 Solvio Beheer - September 2024	567,33	0,00	
	01/10/2024	IF	0024/00040 Solvio Beheer - Oktober 2024	567,33	0,00	
	01/11/2024	IF	0024/00049 Solvio Beheer - November 2024	567,33	0,00	
	01/12/2024	IF	0024/00055 Solvio Beheer - December 2024	567,33	0,00	
	01/01/2025	IF	0024/00069 Solvio Beheer - Januari 2025	585,26	0,00	
	01/02/2025	IF	0024/00072 Solvio Beheer - Februari 2025	585,26	0,00	
	01/03/2025	IF	0024/00076 Solvio Beheer - Maart 2025	585,26	0,00	
				Beheersvergoeding	6.861,75	0,00
613010 - Advocaat/gerechtskosten						
	05/08/2024	IF	0024/00028 CASTOR advocaten - Dossier Ninaj Jeton	1.815,00	315,00	
	06/09/2024	MB	0024/00016 Proceskosten ten laste van Jeton - Dagvaarding	-246,94	0,00	
	06/09/2024	MB	0024/00016 Proceskosten ten laste van Jeton	-24,00	0,00	
	06/09/2024	MB	0024/00016 Proceskosten ten laste van Jeton - Rechtsplegingsvergoeding	-562,50	0,00	
	01/10/2024	IF	0024/00039 Advocaat Natalie Van Dyck - CASTOR advocaten - Dossier Ninaj Jeton	1.815,00	315,00	
	05/11/2024	IF	0024/00048 CASTOR advocaten - Dossier ninaj jeton	1.815,00	315,00	
				Advocaat/gerechtskosten	4.611,56	945,00
613020 - Erelonen architecten, ingenieurs, deskundigen						
	15/09/2024	IF	0024/00036 TA-CT - Werfopvolging renovatie (via RF) (30%)	3.415,83	592,83	
	18/03/2025	IF	0024/00081 Van Hoylandt Ruben - Begeleiding renovatie leidingschachten (RF)	1.000,00	0,00	
				Erelonen architecten, ingenieurs, deskundigen	4.415,83	592,83
				Erelonen	15.889,14	1.537,83
613100 - Kostenvergoeding RVME						
	03/04/2024	B3	0024/00005 April 2024	100,00	0,00	
	03/05/2024	B3	0024/00042 Mei 2024	100,00	0,00	
	03/06/2024	B3	0024/00104 Juni 2024	100,00	0,00	
	03/07/2024	B3	0024/00147 Juli 2024	100,00	0,00	
	03/08/2024	B3	0024/00182 Augustus 2024	100,00	0,00	
	03/09/2024	B3	0024/00212 September 2024	100,00	0,00	

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	03/10/2024	B3 0024/00247	Oktober 2024	100,00	0,00
	03/11/2024	B3 0024/00284	November 2024	100,00	0,00
	03/12/2024	B3 0024/00320	December 2024	100,00	0,00
	03/01/2025	B3 0024/00355	Januari 2025	100,00	0,00
	03/02/2025	B3 0024/00394	Februari 2025	100,00	0,00
	03/03/2025	B3 0024/00423	Maart 2025	100,00	0,00
			Kostenvergoeding RVME	1.200,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	1.200,00	0,00
614000 - Verzekering brand					
	01/04/2024	MB 0024/00023	Brandverzekering 01/04/2024-31/12/2024	4.469,79	0,00
	06/11/2024	IF 0024/00054	Baloise Belgium NV NG - Premie 2025	6.228,00	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00053	Brandverzekering 01/04/2025-31/12/2025	-4.671,00	0,00
			Verzekering brand	6.026,79	0,00
			Brandverzekering	6.026,79	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	01/04/2024	MB 0024/00024	BA premie 2024/2025	104,93	0,00
	03/07/2024	IF 0024/00023	Baloise Belgium NV NG - RAAD + RC Premie 16/08/2024-16/08/2025	136,56	0,00
	04/02/2025	IF 0024/00074	Baloise Insurance - VME Premie 22/03/2025-22/03/2026	108,60	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00054	BA Premie 2025/2026	-108,60	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	241,49	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	241,49	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	13/05/2024	IF 0024/00002	DAS Antwerpen - Premie 13/05/2024-13/05/2025	821,53	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	821,53	0,00
			Rechtsbijstand	821,53	0,00
614800 - Verzekering vrijstelling vergoeding					
	27/06/2024	IF 0024/00019	DDC - Lekdetectie vochtvlek gevel	471,90	81,90
			Verzekering vrijstelling vergoeding	471,90	81,90
			Andere	471,90	81,90
616000 - Administratiekosten					
	16/12/2024	IF 0024/00060	Solvio Beheer - Forfait voorbereiding en opvolging asbestattestering cf	340,00	0,00
	17/12/2024	IF 0024/00061	Solvio Beheer - Permanentiekosten 2025	120,00	0,00
	28/02/2025	IF 0024/00075	Solvio Beheer - Werfvergadering terrasrenovatie	85,00	0,00
	31/03/2025	IF 0024/00085	Solvio Beheer - 2025-0105ND	85,00	0,00
	31/03/2025	IF 0024/00085	Solvio Beheer - Werfvergadering 04/03/2025	85,00	0,00
	31/03/2025	IF 0024/00085	Solvio Beheer - Opvolging werken 18/03/2025	85,00	0,00
	31/03/2025	IF 0024/00089	Solvio Beheer - Nieuwe wettelijk verplichte GDPR overeenkomst	85,00	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00049	Individuele rappelkosten	-315,00	0,00
	29/04/2025	IF 0024/00093	Solvio Beheer - Individuele rappelkosten	315,00	0,00
			Administratiekosten	885,00	0,00
			Administratiekosten syndicus	885,00	0,00
616100 - Huur zaal algemene vergadering					
	31/05/2024	IF 0024/00024	Bluepoint Antwerpen - AV 21/05/2024	719,95	124,95
	25/07/2024	MB 0024/00011	Aandeel garages	-359,98	0,00
			Huur zaal algemene vergadering	359,97	124,95
			Kosten vergaderingen	359,97	124,95
616600 - Diverse kosten beheer					
	31/08/2024	IF 0024/00033	Solvio Beheer - Aanmelding premie sociaal tarief	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	85,00	0,00
			Diverse kosten beheer	85,00	0,00
650000 - Bankkosten					
	06/04/2024	B3 0024/00009	Bankkosten	30,00	0,00
	05/07/2024	B3 0024/00150	Bankkosten	37,50	0,00
	05/10/2024	B3 0024/00251	Bankkosten	37,50	0,00
	08/01/2025	B3 0024/00363	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	142,50	0,00
			Bankkosten	142,50	0,00
751400 - Intresten					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	01/04/2024	B4 0024/00001	Intresten	-52,35	0,00
	02/07/2024	B4 0024/00077	Intresten	-26,14	0,00
	02/10/2024	B4 0024/00152	Intresten	-29,22	0,00
	01/01/2025	B4 0024/00258	Intresten	-670,45	0,00
			Intresten	-778,16	0,00
			Bankintresten	-778,16	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	29/05/2024	MB 0024/00005	Renovatie CV ketel	-21.037,72	-1.190,81
	08/08/2024	MB 0024/00013	Modernisatiewerken lift	-15.292,62	-865,62
	18/09/2024	MB 0024/00017	Werfopvolging via RF	-3.415,83	-193,35
	21/03/2025	MB 0024/00042	Begeleiding renovatie leidingschachten via RF	-1.000,00	0,00
	31/03/2025	MB 0024/00047	Verzekering renovatielening via RF	-3.212,09	0,00
			Opname reservefonds	-43.958,26	-2.249,78
			Opname reservefonds	-43.958,26	-2.249,78
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				46.061,27	4.781,66
5.1 Deelnemers lening terrasrenovatie (189,00 - 189,00)					
614300 - Verzekering renovatielening					
	25/03/2025	IF 0024/00087	Atradius - Dossier opstart verzekering	39,36	0,00
	25/03/2025	IF 0024/00088	Atradius - Premie verzekering renovatielening (VIA RF)	3.212,09	0,00
			Verzekering renovatielening	3.251,45	0,00
			Verzekering vrijwilligers	3.251,45	0,00
Deelnemers lening terrasrenovatie				3.251,45	0,00
950 UITGESTELDE KOSTEN (0,00 - 0,00)					
612000 - Water					
	16/05/2024	IF 0024/00010	Water-Link - Afrekening 11/05/2023-12/05/2024	2.485,62	140,70
	10/09/2024	IF 0024/00035	Water-Link - Voorschot 13/05/2024-10/09/2024	2.632,00	148,98
	10/12/2024	IF 0024/00058	Water-Link - Voorschot 11/09/2024-10/12/2024	2.632,00	148,98
	10/03/2025	IF 0024/00079	Water-Link - Voorschot 11/12/2024-10/03/2025	2.632,00	148,98
	31/03/2025	MB 0024/00045	Water aandeel garages	-54,49	-3,08
	31/03/2025	MB 0024/00058	Verwarming/water 2024/2025	-10.327,13	-584,55
			Water	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
612200 - Gas					
	02/05/2024	IF 0024/00008	ELECTRABEL NV/SA - 21/03/2024-22/04/2024	2.314,37	131,00
	16/05/2024	MB 0024/00002	Kookgas 2023/2024	-18,42	-1,04
	06/06/2024	IF 0024/00017	ELECTRABEL NV/SA - 23/04/2024-27/05/2024	1.513,98	85,70
	07/07/2024	IF 0024/00022	ELECTRABEL NV/SA - 28/05/2024-24/06/2024	1.056,51	59,80
	04/08/2024	IF 0024/00030	ELECTRABEL NV/SA - 25/06/2024-23/07/2024	708,35	40,10
	03/09/2024	IF 0024/00032	ELECTRABEL NV/SA - 24/07/2024-22/08/2024	574,72	32,53
	03/10/2024	IF 0024/00041	ELECTRABEL NV/SA - 23/08/2024-26/09/2024	1.050,76	59,48
	04/11/2024	IF 0024/00050	ELECTRABEL NV/SA - 27/09/2024-23/10/2024	1.888,38	106,89
	05/12/2024	IF 0024/00057	ELECTRABEL NV/SA - 24/10/2024-25/11/2024	3.516,93	199,07
	08/01/2025	IF 0024/00067	ELECTRABEL NV/SA - 26/11/2024-17/12/2024	3.224,70	182,53
	09/01/2025	IF 0024/00068	ELECTRABEL NV/SA - 18/12/2024-31/12/2024	2.302,08	130,31
	06/03/2025	IF 0024/00077	Elindus NV - 01/01/2025-27/01/2025	5.041,89	285,39
	20/03/2025	IF 0024/00082	Elindus NV - 27/01/2025-25/02/2025	5.457,51	308,92
	31/03/2025	MB 0024/00055	Kookgas 2024/2025	-19,76	-1,12
	31/03/2025	MB 0024/00058	Verwarming/water 2024/2025	-31.831,25	-1.801,77
	16/04/2025	IF 0024/00090	Elindus NV - Periode 25/02/2025-25/03/2025	3.219,25	182,22
			Gas	0,00	0,00
			Gas	0,00	0,00
UITGESTELDE KOSTEN				0,00	0,00
Algemeen totaal				49.312,72	4.781,66

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	48.495,72	410000	Werkkapitaal	17.500,26
		48.495,72	411000	Reservekapitaal (1.0)	127.597,34
					145.097,60
416100	R/C sportvelden garages	277,29	440	Leveranciers	24.028,49
		277,29			24.028,49
490000	Over te dragen kosten	5.654,48	489011	Renovatiewerken (bijdrage zonder lening)	366.005,21
496000	Afrondingen	4,25			366.005,21
499000	Wachtrekening	27,65	499001	Wachtrekening eigenaars	61.020,58
		5.686,38			61.020,58
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		54.459,39	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		596.151,88
552800	Zichtrekening Fortis	48.183,05			
552900	Spaarrekening Fortis	493.509,44			
		541.692,49			
Geldbeleggingen en liquide middelen		541.692,49			
Totaal:		596.151,88	Totaal:		596.151,88

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

Res. Sportvelden 2

(0832.414.903)

Robert Bossaertsstraat 12 + 16
BERCHEM (ANTWERPEN)

(1/04/2025 - 31/03/2026)

Adriaensen - Lucas

Res. Sportvelden 2
Robert Bossaertsstraat 12 + 16
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)
0832.414.903

Dhr.

Adriaensen - Lucas

Robert Bossaertstraat 10 bus 3
2600 BERCHEM (ANTWERPEN)

Afrekening - Periode: 2025/2026 (1/04/2025 - 31/03/2026)

Privatief 2A

KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (32,00/1.000,00)

		<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>	<u>Btw</u>
610000	Brandbeveiliging	162,14	5,19	0,90
610010	Brandblussers	499,20	15,97	2,77
610100	Liftkosten keuring	1.237,10	39,59	6,87
610110	Onderhoudscontract lift	4.969,07	159,01	9,00
610120	Liftkosten buiten onderhoud	3.938,86	126,04	7,02
610280	Toegangsbeveiliging	380,60	12,18	0,69
610290	Internet voor toegangsbeheer op afstand	382,16	12,23	2,12
610500	Onderhoud gebouw	10.762,86	344,41	59,77
610560	Producten huisvuilverwerking	570,40	18,25	0,00
610740	Onderhoud ventilatie afzuiging	229,16	7,33	0,42
610760	Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal	424,00	13,57	0,77
610900	Diversen	22,69	0,73	0,28
612000	Water	0,00	0,00	0,00
612100	Elektriciteit gemene delen	5.250,14	168,00	9,51
613000	Beheersvergoeding	7.256,61	232,21	0,00
613030	Erelonen deskundigen	11.600,27	371,21	57,70
613100	Kostenvergoeding RVME	1.200,00	38,40	0,00
614000	Verzekering brand	6.295,25	201,45	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	248,19	7,94	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	871,82	27,90	0,00
616000	Administratiekosten	552,57	17,68	3,63
616100	Huur zaal algemene vergadering	375,10	12,00	0,00
650000	Bankkosten	150,00	4,80	0,00
751400	Intresten	-1.144,28	-36,62	0,00
759100	Opname reservefonds	-87.820,57	-2.810,26	-200,47
		-31.586,66	-1.010,77	-39,02

ALLE APPARTEMENTEN (32,00/963,00)

610130	Liftkosten telefoon	261,36	8,68	1,51
611100	Renovatiewerken	75.611,18	2.512,52	141,28
613020	Erelonen architecten, ingenieurs, deskundigen	1.109,17	36,86	0,00
616000	Administratiekosten	43,85	1,46	0,00
		77.025,56	2.559,52	142,79

Renovatie via lening (30.438,38/169.638,85)

655000	Bankkosten - provisie/intresten renovatielening	2.447,99	439,24	0,00
657100	Kapitaal lening	4.813,90	863,76	0,00
657200	Intresten lening	1.815,14	325,69	0,00
611100	Renovatiewerken	-29,15	-5,23	-0,30
		9.047,88	1.623,47	-0,30

Kosten

54.486,78 3.172,22 103,47

INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)

Postkosten 2025	50,00	50,00	0,00
Verwarming 2025/2026	1.492,86	1.492,86	84,50

		1.542,86	1.542,86	84,50
	INDIVIDUELE KOSTEN	1.542,86	1.542,86	84,50
	Totaal kosten	56.029,64	4.715,08	187,97
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	Afrekening periode 2024/2025	852,70	852,70	0,00
	14/04/2025 Provisie april 2025	-221,64	-221,64	0,00
	13/05/2025 Provisie mei 2025	-221,64	-221,64	0,00
	12/06/2025 Afrekening periode 2024/2025	-852,70	-852,70	0,00
	13/06/2025 Provisie juni 2025 - Verhoogd bedrag!	-232,61	-232,61	0,00
	14/07/2025 Provisie juli	-232,61	-232,61	0,00
	13/08/2025 Provisie augustus	-232,61	-232,61	0,00
	15/09/2025 Provisie september	-232,61	-232,61	0,00
	13/10/2025 Provisie oktober	-232,61	-232,61	0,00
	13/11/2025 Provisie november	-232,61	-232,61	0,00
	20/11/2025 SPORT Afbetaling lening correctie	-289,36	-289,36	0,00
	12/12/2025 Afbetaling lening januari 2026	-289,36	-289,36	0,00
	15/12/2025 Provisie december	-232,61	-232,61	0,00
	12/01/2026 SPORT Afbetaling lening correctie	-289,36	-289,36	0,00
	13/01/2026 Afbetaling lening januari 2026	-16,00	-16,00	0,00
	13/01/2026 Provisie januari	-232,61	-232,61	0,00
	12/02/2026 Afbetaling lening februari 2026	-297,36	-297,36	0,00
	13/02/2026 Provisie februari	-232,61	-232,61	0,00
	12/03/2026 Afbetaling lening maart 2026	-297,36	-297,36	0,00
	13/03/2026 Provisie maart	-232,61	-232,61	0,00
		-4.248,18	-4.248,18	0,00
	BETALINGEN	-4.248,18	-4.248,18	0,00
Totaal privaatief 2A			466,90	187,97

Privatief KA2		Totaal	Uw aandeel	Btw
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN (1,00/1.000,00)				
610000	Brandbeveiliging	162,14	0,16	0,03
610010	Brandblussers	499,20	0,50	0,09
610100	Liftkosten keuring	1.237,10	1,24	0,21
610110	Onderhoudscontract lift	4.969,07	4,97	0,28
610120	Liftkosten buiten onderhoud	3.938,86	3,94	0,22
610280	Toegangsbeveiliging	380,60	0,38	0,02
610290	Internet voor toegangsbeheer op afstand	382,16	0,38	0,07
610500	Onderhoud gebouw	10.762,86	10,76	1,87
610560	Producten huisvuilverwerking	570,40	0,57	0,00
610740	Onderhoud ventilatie afzuiging	229,16	0,23	0,01
610760	Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal	424,00	0,42	0,02
610900	Diversen	22,69	0,02	0,01
612000	Water	0,00	0,00	0,00
612100	Elektriciteit gemene delen	5.250,14	5,25	0,30
613000	Beheersvergoeding	7.256,61	7,26	0,00
613030	Erelonen deskundigen	11.600,27	11,60	1,80
613100	Kostenvergoeding RVME	1.200,00	1,20	0,00
614000	Verzekering brand	6.295,25	6,30	0,00
614100	Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	248,19	0,25	0,00
614600	Verzekering rechtsbijstand	871,82	0,87	0,00
616000	Administratiekosten	552,57	0,55	0,11
616100	Huur zaal algemene vergadering	375,10	0,38	0,00
650000	Bankkosten	150,00	0,15	0,00
751400	Intresten	-1.144,28	-1,14	0,00
759100	Opname reservefonds	-87.820,57	-87,82	-6,26
		-31.586,66	-31,59	-1,22
	Kosten	-31.586,66	-31,59	-1,22
BETALINGEN (1,00/1,00)				
	Afrekening periode 2024/2025	63,26	63,26	0,00
	12/06/2025 Afrekening periode 2024/2025	-63,26	-63,26	0,00

		0,00	0,00	0,00
	BETALINGEN	0,00	0,00	0,00
Totaal privaatief KA2			-31,59	-1,22
Totaal			435,31	186,75
Te betalen			435,31	
<u>Situatie op 31/03/2026</u>	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>	
Aandeel in reservefonds	1.804,94	1.804,94		
Aandeel in werkkapitaal	577,53	577,53		

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
1.0 KOSTEN VOLGENS EENHEDEN			(1.000,00 - 1.000,00)		
610000 - Brandbeveiliging					
17/09/2025	IF	0025/00045	Edifix Construct BV - Controle rookmelders	162,14	28,14
			Brandbeveiliging	162,14	28,14
610010 - Brandblussers					
15/04/2025	IF	0025/00007	Icadis - Huur en nazicht brandblussers	499,20	86,64
			Brandblussers	499,20	86,64
			Brandbeveiliging	661,34	114,78
610100 - Liftkosten keuring					
12/12/2025	IF	0025/00079	Konhef - Attest van regularisatie	359,37	62,37
25/03/2026	MB	0025/00062	Kosten 2025	877,73	152,33
			Liftkosten keuring	1.237,10	214,70
610110 - Onderhoudscontract lift					
16/01/2026	IF	0025/00092	TK Elevator Belgium - Onderhoud 2026	4.969,07	281,27
			Onderhoudscontract lift	4.969,07	281,27
610120 - Liftkosten buiten onderhoud					
19/09/2025	IF	0025/00046	TK Elevator Belgium - L&V beweegbare schaats	2.969,47	168,08
17/10/2025	IF	0025/00056	TK Elevator Belgium - Vervangen Tab108B	905,09	51,23
12/11/2025	IF	0025/00064	RVME - Testgewicht	64,30	0,00
			Liftkosten buiten onderhoud	3.938,86	219,31
			Liften	10.145,03	715,29
610280 - Toegangsbeveiliging					
08/12/2025	IF	0025/00072	Failsafe BV - Systeem koppelen aan internet + activeren extra badges	137,22	7,77
15/12/2025	IF	0025/00078	Failsafe BV - Systeem koppelen aan internet + activeren extra badges	243,38	13,78
			Toegangsbeveiliging	380,60	21,54
610290 - Internet voor toegangsbeheer op afstand					
11/06/2025	IF	0025/00022	Scarlet - Mei + juni 2025	76,16	13,22
09/07/2025	IF	0025/00033	Scarlet - Juli 2025	34,00	5,90
09/08/2025	IF	0025/00039	Scarlet - Augustus 2025	34,00	5,90
09/09/2025	IF	0025/00048	Scarlet - September	34,00	5,90
09/10/2025	IF	0025/00055	Scarlet - Oktober 2025	34,00	5,90
09/11/2025	IF	0025/00076	Scarlet - November 2025	34,00	5,90
09/12/2025	IF	0025/00077	Scarlet - December 2025	34,00	5,90
09/01/2026	IF	0025/00091	Scarlet - Januari 2026	34,00	5,90
09/02/2026	IF	0025/00099	Scarlet - Februari 2026	34,00	5,90
09/03/2026	IF	0025/00103	Scarlet - Maart 2026	34,00	5,90
			Internet voor toegangsbeheer op afstand	382,16	66,33
			Elektrische installaties	762,76	87,87
610500 - Onderhoud gebouw					
30/04/2025	IF	0025/00013	Glanzer - April 2025	879,19	152,59
31/05/2025	IF	0025/00017	Glanzer - Mei 2025	879,19	152,59
30/06/2025	IF	0025/00029	Glanzer - Juni 2025	879,19	152,59
31/07/2025	IF	0025/00038	Glanzer - Juli 2025	898,44	155,93
31/08/2025	IF	0025/00041	Glanzer - Augustus 2025	898,44	155,93
30/09/2025	IF	0025/00053	Glanzer - September 2025	898,44	155,93
31/10/2025	IF	0025/00063	Glanzer - Oktober 2025	898,44	155,93
30/11/2025	IF	0025/00070	Glanzer - November 2025	898,44	155,93
31/12/2025	IF	0025/00085	Glanzer - December 2025	898,44	155,93
31/01/2026	IF	0025/00095	Glanzer - Januari 2026	911,55	158,20
28/02/2026	IF	0025/00101	Glanzer - Februari 2026	911,55	158,20
31/03/2026	IF	0025/00105	Glanzer - Maart 2026	911,55	158,20
			Onderhoud gebouw	10.762,86	1.867,93
610560 - Producten huisvuilverwerking					
11/12/2025	IF	0025/00074	Stad Antwerpen - Aankoop stickers 2025 6 maanden	570,40	0,00
			Producten huisvuilverwerking	570,40	0,00
			Schoonmaak en huisvuilverwerking	11.333,26	1.867,93
610740 - Onderhoud ventilatie afzuiging					
03/06/2025	IF	0025/00016	Bondec - Algemeen onderhoud	229,16	12,97
			Onderhoud ventilatie afzuiging	229,16	12,97
610760 - Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal					

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	02/07/2025	IF 0025/00027	Sleutelcentrale BV - Plaatsen nieuwe deурpomp	424,00	24,00
			Onderhoudinkom, gang, trapzaal en hal	424,00	24,00
			Onderhoud bouwwerken	653,16	36,97
610900 - Diversen					
	11/12/2025	MB 0025/00049	Aankoop badge	-27,51	0,00
	23/03/2026	IF 0025/00106	Govaerts Elektro - Aankoop lampen	50,20	8,71
			Diversen	22,69	8,71
			Diversen	22,69	8,71
612000 - Water					
	16/05/2025	IF 0025/00014	Water-Link - Afrekening 13/05/2024-13/05/2025	1.830,06	103,59
	10/09/2025	IF 0025/00042	Water-Link - Voorschot 14/05/2025-10/09/2025	2.682,00	151,81
	10/12/2025	IF 0025/00075	Water-Link - Voorschot 11/09/2025-10/12/2025	2.682,00	151,81
	10/03/2026	IF 0025/00108	Water-Link - Voorschot 11/12/2025-10/03/2026	2.682,00	151,81
	31/03/2026	MB 0025/00066	Water aandeel garages	-78,77	-4,46
	31/03/2026	MB 0025/00071	Verwarming 2025/2026	-9.797,29	-554,56
			Water	0,00	0,00
			Water	0,00	0,00
612100 - Elektriciteit gemene delen					
	15/06/2025	IF 0025/00021	ELECTRABEL NV/SA - April / mei / juni 2025	1.481,00	83,83
	14/09/2025	IF 0025/00044	ELECTRABEL NV/SA - Juli/aug./sept. 2025	1.481,00	83,83
	17/12/2025	IF 0025/00082	ELECTRABEL NV/SA - Periode 01/10/2025-31/12/2025	1.481,00	83,83
	05/01/2026	IF 0025/00089	ELECTRABEL NV/SA - Afrekening 01/01/2025-31/12/2025	-299,83	-16,97
	20/01/2026	IF 0025/00093	Elindus NV - Voorschot 01/01/2026-01/04/2026	1.375,00	77,83
	31/03/2026	MB 0025/00067	Elektriciteit aandeel garages	-268,03	-15,17
			Elektriciteit gemene delen	5.250,14	297,18
			Elektriciteit	5.250,14	297,18
613000 - Beheersvergoeding					
	01/04/2025	IF 0025/00004	Solvio by Parte - April 2025	585,26	0,00
	01/05/2025	IF 0025/00010	Solvio by Parte - Mei 2025	585,26	0,00
	01/06/2025	IF 0025/00015	Solvio by Parte - Juni 2025	585,26	0,00
	01/07/2025	IF 0025/00026	Solvio by Parte - Juli 2025	585,26	0,00
	01/08/2025	IF 0025/00035	Solvio by Parte - Augustus 2025	585,26	0,00
	01/09/2025	IF 0025/00040	Solvio by Parte - September 2025	585,26	0,00
	01/10/2025	IF 0025/00050	Solvio by Parte - Oktober 2025	585,26	0,00
	01/11/2025	IF 0025/00060	Solvio by Parte - November 2025	585,26	0,00
	01/12/2025	IF 0025/00068	Solvio by Parte - December 2025	585,26	0,00
	01/01/2026	IF 0025/00084	Parte Group BV - Januari 2026	597,32	0,00
	01/01/2026	IF 0025/00086	Parte Group BV - Januari 2026	197,31	0,00
	01/02/2026	IF 0025/00094	Parte Group BV - Februari 2026	597,32	0,00
	01/03/2026	IF 0025/00100	Parte Group BV - Maart 2026	597,32	0,00
			Beheersvergoeding	7.256,61	0,00
613030 - Erelonen deskundigen					
	03/04/2025	IF 0025/00003	TA-CT - Ereloon werfopvolging (20%)	2.277,22	395,22
	20/05/2025	IF 0025/00020	TA-CT - Ereloon werfopvolging (20%)	2.277,22	395,22
	09/06/2025	IF 0025/00019	AVG Consulting BV - Veiligheidscoördinatie	1.210,00	0,00
	06/07/2025	IF 0025/00030	TA-CT - Ereloon werfopvolging (20%)	2.277,22	395,22
	20/10/2025	IF 0025/00057	AVG Consulting BV - Veiligheidscoördinatie renovatie en waterdichting VME	1.210,00	210,00
	02/11/2025	IF 0025/00062	TA-CT - Ereloon werfopvolging 10%	1.138,61	197,61
	08/12/2025	IF 0025/00073	AVG Consulting BV - Veiligheidscoördinatie renovatie en waterdichting VME	1.210,00	210,00
			Erelonen deskundigen	11.600,27	1.803,27
			Erelonen	18.856,88	1.803,27
613100 - Kostenvergoeding RVME					
	03/04/2025	B3 0025/00004	April 2025	100,00	0,00
	03/05/2025	B3 0025/00053	Mei 2025	100,00	0,00
	03/06/2025	B3 0025/00112	Juni 2025	100,00	0,00
	03/07/2025	B3 0025/00186	Juli 2025	100,00	0,00
	03/08/2025	B3 0025/00227	Augustus 2025	100,00	0,00
	03/09/2025	B3 0025/00262	September 2025	100,00	0,00
	03/10/2025	B3 0025/00298	Oktober 2025	100,00	0,00
	03/11/2025	B3 0025/00346	November 2025	100,00	0,00
	03/12/2025	B3 0025/00390	December 2025	100,00	0,00
	03/01/2026	B3 0025/00425	Januari 2026	100,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	09/02/2026	B3 0025/00482	Februari 2026	100,00	0,00
	03/03/2026	B3 0025/00521	Maart 2026	100,00	0,00
			Kostenvergoeding RVME	1.200,00	0,00
			Kosten raadsleden (raad van mede-eigendom) en interne commissaris rekeningen	1.200,00	0,00
614000 - Verzekering brand					
	05/11/2025	IF 0025/00067	Baloise Insurance - Premie 31/12/2025-31/12/2026	6.532,71	0,00
	25/03/2026	MB 0025/00062	Kosten 2025	4.671,00	0,00
	25/03/2026	MB 0025/00063	Over te dragen kosten - 01/04/2026 - 31/12/2026	-4.908,46	0,00
			Verzekering brand	6.295,25	0,00
			Brandverzekering	6.295,25	0,00
614100 - Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid					
	03/07/2025	IF 0025/00034	Baloise Insurance - Premie 16/08/2025-16/08/2026	136,56	0,00
	04/02/2026	IF 0025/00098	Baloise Insurance - Premie 22/03/2026-22/03/2027	110,78	0,00
	25/03/2026	MB 0025/00062	Kosten 2025	108,60	0,00
	31/03/2026	MB 0025/00072	Over te dragen kosten - 01/04/2026 - 22/03/2027	-107,75	0,00
			Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid	248,19	0,00
			Burgerlijke aansprakelijkheid	248,19	0,00
614600 - Verzekering rechtsbijstand					
	11/04/2025	IF 0025/00006	DAS Antwerpen - Premie 13/05/2025-13/05/2026	871,82	0,00
			Verzekering rechtsbijstand	871,82	0,00
			Rechtsbijstand	871,82	0,00
616000 - Administratiekosten					
	03/06/2025	IF 0025/00024	Organimmo NV - Properly syndic 03/06/2025-02/06/2026	290,40	50,40
	03/06/2025	IF 0025/00025	Organimmo NV - Properly syndic 03/06/2025-02/06/2026	363,00	63,00
	31/10/2025	IF 0025/00061	Solvio by Parte - Voorlopige oplevering terrasrenovatie	21,92	0,00
	30/11/2025	IF 0025/00069	Solvio by Parte - 2025-0457AH	43,85	0,00
	17/12/2025	IF 0025/00083	Solvio by Parte - Permanentiekosten	123,80	0,00
	25/03/2026	B3 0025/00553	Correctie Organimmo garages	-290,40	0,00
	25/03/2026	IF 0025/00104	Parte Group BV - Individuele rappelkosten	585,00	0,00
	25/03/2026	MB 0025/00065	Individuele rappelkosten	-585,00	0,00
			Administratiekosten	552,57	113,40
			Administratiekosten syndicus	552,57	113,40
616100 - Huur zaal algemene vergadering					
	30/05/2025	IF 0025/00031	Bluepoint Antwerpen - AV 21/05/2025	375,10	0,00
			Huur zaal algemene vergadering	375,10	0,00
			Kosten vergaderingen	375,10	0,00
650000 - Bankkosten					
	05/04/2025	B3 0025/00011	Bankkosten	37,50	0,00
	05/07/2025	B3 0025/00190	Bankkosten	37,50	0,00
	07/10/2025	B3 0025/00303	Bankkosten	37,50	0,00
	08/01/2026	B3 0025/00430	Bankkosten	37,50	0,00
			Bankkosten	150,00	0,00
			Bankkosten	150,00	0,00
751400 - Intresten					
	02/04/2025	B4 0025/00002	Intresten	-123,77	0,00
	02/07/2025	B4 0025/00085	Intresten	-58,15	0,00
	01/01/2026	B4 0025/00226	Intresten	-962,36	0,00
			Intresten	-1.144,28	0,00
			Bankintresten	-1.144,28	0,00
759100 - Opname reservefonds					
	17/06/2025	MB 0025/00017	Begeleiding renovatie leidingschachten (RF)	-1.109,17	0,00
	19/11/2025	MB 0025/00046	Opname reservefonds meerwerken Bodima - Bodima meerwerken	-56.071,99	-3.173,89
	19/11/2025	MB 0025/00046	Opname reservefonds meerwerken Bodima	-17.512,79	-991,29
	19/11/2025	MB 0025/00046	Opname reservefonds meerwerken Bodima	-1.526,40	-86,40
	25/03/2026	MB 0025/00064	Opname reservefonds - Werfopvolging	-7.970,22	-1.383,26
	25/03/2026	MB 0025/00064	Opname reservefonds - Veiligheidscoördinatie	-3.630,00	-630,00
			Opname reservefonds	-87.820,57	-6.264,84
			Opname reservefonds	-87.820,57	-6.264,84

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
KOSTEN VOLGENS EENHEDEN				-31.586,66	-1.219,44
1.1 ALLE APPARTEMENTEN (963,00 - 963,00)					
610130 - Liftkosten telefoon					
01/10/2025	IF	0025/00052	M2M Tec - Simkaart lift(en)	261,36	45,36
Liftkosten telefoon				261,36	45,36
Liften				261,36	45,36
611100 - Renovatiewerken					
09/04/2025	B3	0025/00018	Dossierkosten bank renovatielening	500,00	0,00
31/10/2025	IF	0025/00065	Bodima - Terrasrenovatie vordering 7	56.071,99	3.173,89
30/11/2025	IF	0025/00071	Bodima - Afrekening vorderingsstaat saldo	17.512,79	991,29
31/12/2025	IF	0025/00088	Bodima - Afrekening vorderingsstaat - eindstaat	1.526,40	86,40
Renovatiewerken				75.611,18	4.251,58
Renovatie				75.611,18	4.251,58
613020 - Erelonen architecten, ingenieurs, deskundigen					
11/06/2025	IF	0025/00018	Van Hoylandt Ruben - Begeleiding renovatie leidingschachten (RF)	1.109,17	0,00
Erelonen architecten, ingenieurs, deskundigen				1.109,17	0,00
Erelonen				1.109,17	0,00
616000 - Administratiekosten					
30/11/2025	IF	0025/00069	Solvio by Parte - Voorlopige oplevering terrasrenovatie 31/10/2025	43,85	0,00
Administratiekosten				43,85	0,00
Administratiekosten syndicus				43,85	0,00
ALLE APPARTEMENTEN				77.025,56	4.296,94
5.0 Renovatie met eigen middelen (692.955,31 - 692.955,31)					
611100 - Renovatiewerken					
28/02/2025	IF	0025/00008	Bodima - Terrasrenovatie vordering 1	88.980,70	5.036,64
24/04/2025	IF	0025/00009	Bodima - Terrasrenovatie vordering 2	65.023,06	3.680,55
30/04/2025	IF	0025/00012	Bodima - Terrasrenovatie vordering 3	114.078,49	6.457,27
31/05/2025	IF	0025/00023	Bodima - Terrasrenovatie vordering 4	65.361,00	3.699,68
30/06/2025	IF	0025/00028	Bodima - Terrasrenovatie vordering 5	124.232,26	7.032,01
31/07/2025	IF	0025/00036	Bodima - Terrasrenovatie vordering 6	39.882,08	2.257,48
31/08/2025	IF	0025/00043	Bodima - Terrasrenovatie vordering 7	32.009,40	1.811,85
30/09/2025	IF	0025/00051	Bodima - Terrasrenovatie vordering 8	118.111,30	6.685,55
29/10/2025	IF	0025/00058	Bodima - Terrasrenovatie vordering 9	45.304,78	2.564,42
Renovatiewerken				692.983,07	39.225,46
Renovatie				692.983,07	39.225,46
759100 - Opname reservefonds					
23/04/2025	MB	0025/00030	Terrasrenovatie vordering 1	-88.980,70	-5.036,64
24/04/2025	MB	0025/00008	Terrasrenovatie vordering 2	-65.023,06	-3.680,55
30/04/2025	MB	0025/00009	Terrasrenovatie vordering 3	-114.078,49	-6.457,27
19/06/2025	MB	0025/00031	Terrasrenovatie vordering 4	-65.361,00	-3.699,68
04/07/2025	MB	0025/00032	Terrasrenovatie vordering 5	-124.232,26	-7.032,01
06/08/2025	MB	0025/00033	Terrasrenovatie vordering 6	-39.882,08	-2.257,48
23/09/2025	MB	0025/00034	Terrasrenovatie vordering 7	-32.009,40	-1.811,85
08/10/2025	MB	0025/00036	Terrasrenovatie vordering 8	-118.111,30	-6.685,55
19/11/2025	MB	0025/00042	Terrasrenovatie vordering 9	-45.304,78	-2.564,42
Opname reservefonds				-692.983,07	-39.225,46
Opname reservefonds				-692.983,07	-39.225,46
Renovatie met eigen middelen				0,00	0,00
5.2 Renovatie via lening (169.638,85 - 169.638,85)					
655000 - Bankkosten - provisie/intresten renovatielening					
02/05/2025	B3	0025/00051	Reserveringsprovisie krediet	157,89	0,00
02/05/2025	B3	0025/00052	Intrest krediet	5,81	0,00
02/06/2025	B3	0025/00106	Reserveringsprovisie krediet	213,84	0,00
02/06/2025	B3	0025/00107	Intrest krediet	87,30	0,00
01/07/2025	B3	0025/00177	Beheerskosten krediet	20,00	0,00
02/07/2025	B3	0025/00181	Reserveringsprovisie krediet	168,78	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
	02/07/2025	B3	0025/00182 Intrest krediet	152,31	0,00
	02/08/2025	B3	0025/00225 Intrest renovatiekrediet	246,09	0,00
	02/08/2025	B3	0025/00226 Reserveringsprovisie krediet	124,51	0,00
	02/09/2025	B3	0025/00285 Intrest krediet	330,32	0,00
	02/09/2025	B3	0025/00286 Reservering provisie	77,13	0,00
	01/10/2025	B3	0025/00293 Beheerskosten krediet	20,00	0,00
	02/10/2025	B3	0025/00295 Intrest krediet	328,88	0,00
	02/10/2025	B3	0025/00296 Reservering provisie	69,46	0,00
	02/11/2025	B3	0025/00342 Intrest krediet	371,94	0,00
	02/11/2025	B3	0025/00343 Intrest krediet	53,73	0,00
	01/01/2026	B3	0025/00422 Beheerskosten krediet	20,00	0,00
			Bankkosten - provisie/intresten renovatielening	2.447,99	0,00
657100 - Kapitaal lening	08/10/2025	MB	0025/00038 Van LT naar KT 25/26	4.813,90	0,00
			Kapitaal lening	4.813,90	0,00
657200 - Intresten lening	08/10/2025	MB	0025/00038 Van LT naar KT 25/26	1.815,14	0,00
			Intresten lening	1.815,14	0,00
				9.077,03	0,00
611100 - Renovatiewerken	28/02/2025	IF	0025/00008 Bodima - Terrasrenovatie vordering 1	21.774,46	1.232,52
	24/04/2025	IF	0025/00009 Bodima - Terrasrenovatie vordering 2	15.911,79	900,67
	30/04/2025	IF	0025/00012 Bodima - Terrasrenovatie vordering 3	27.916,14	1.580,16
	30/04/2025	MB	0025/00004 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 1	-21.774,46	-1.232,52
	23/05/2025	MB	0025/00014 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 3	-27.916,14	-1.580,16
	31/05/2025	IF	0025/00023 Bodima - Terrasrenovatie vordering 4	15.994,48	905,35
	19/06/2025	MB	0025/00018 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 2	-15.911,79	-900,67
	30/06/2025	IF	0025/00028 Bodima - Terrasrenovatie vordering 5	30.400,87	1.720,80
	31/07/2025	IF	0025/00036 Bodima - Terrasrenovatie vordering 5	9.759,54	552,43
	05/08/2025	MB	0025/00027 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 5	-30.377,11	-1.719,46
	05/08/2025	MB	0025/00028 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 4	-15.994,48	-905,35
	12/08/2025	MB	0025/00029 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 6	-9.759,54	-552,43
	31/08/2025	IF	0025/00043 Bodima - Terrasrenovatie vordering 7	7.833,02	443,38
	30/09/2025	IF	0025/00051 Bodima - Terrasrenovatie vordering 8	28.903,02	1.636,02
	30/09/2025	MB	0025/00035 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 7	-7.833,02	-443,38
	29/10/2025	IF	0025/00058 Bodima - Terrasrenovatie vordering 9	11.086,53	627,54
	19/11/2025	MB	0025/00043 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 8	-28.903,02	-1.636,02
	19/11/2025	MB	0025/00044 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 9	-11.086,53	-627,54
	19/11/2025	MB	0025/00044 Aandeel renovatielening betaald door de bank fct 9 - Saldo	-52,91	-2,99
			Renovatiewerken	-29,15	-1,65
			Renovatie	-29,15	-1,65
			Renovatie via lening	9.047,88	-1,65
950 UITGESTELDE KOSTEN				(0,00 - 0,00)	
612200 - Gas	18/07/2025	IF	0025/00032 Elindus NV - Periode 25/03/2025-27/05/2025	3.809,99	215,66
	07/08/2025	IF	0025/00037 Elindus NV - Periode 27/05/2025-24/06/2025	889,74	50,36
	26/09/2025	IF	0025/00047 Elindus NV - Periode 24/06/2025-24/07/2025	567,25	32,11
	30/09/2025	IF	0025/00049 Elindus NV - Periode 24/07/2025-22/08/2025	614,82	34,80
	10/10/2025	IF	0025/00054 Elindus NV - Periode 22/08/2025-25/09/2025	1.008,64	57,09
	14/11/2025	IF	0025/00066 Elindus NV - Periode 25/09/2025-27/10/2025	2.370,05	134,15
	17/12/2025	IF	0025/00080 Elindus NV - Periode 27/10/2025-25/11/2025	2.941,53	166,50
	12/01/2026	IF	0025/00087 Elindus NV - Periode 25/11/2025-22/12/2025	3.057,45	173,06
	11/02/2026	IF	0025/00096 Elindus NV - Periode 22/12/2025-26/01/2026	5.479,18	310,14
	11/03/2026	IF	0025/00102 Elindus NV - Periode 26/01/2026-24/02/2026	4.176,98	236,43
	31/03/2026	MB	0025/00068 Kookgas 2025/2026	-61,38	-3,47
	31/03/2026	MB	0025/00071 Verwarming 2025/2026	-27.590,17	-1.561,71
	11/04/2026	IF	0025/00107 Elindus NV - Afrekening 24/02/2026-24/03/2026	2.735,92	154,86
			Gas	0,00	0,00
			Gas	0,00	0,00
			UITGESTELDE KOSTEN	0,00	0,00

Rekening	Datum	Referentie	Opmerking	Totaal (incl. BTW)	BTW
				Algemeen totaal	
				54.486,78	3.075,85

ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	33.936,79	174100	Lening LT renovatie	143.122,84
		33.936,79			143.122,84
416100	R/C sportvelden garages	346,80	Eigen vermogen, Voorziening & schulden meer 1 jaar		143.122,84
		346,80	410000	Werkkapitaal	17.500,26
490000	Over te dragen kosten	5.013,36	411000	Reservekapitaal (1.0)	54.776,77
494000	Werken via lening	163.009,96			72.277,03
496000	Afrondingen	4,32	424100	Afbetaling lening KT renovatie	19.887,12
499000	Wachtrekening	27,65			19.887,12
		168.055,29	440	Leveranciers	14.401,35
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		202.338,88			14.401,35
552800	Zichtrekening Fortis	9.650,36	489011	Renovatiewerken (bijdrage zonder lening)	36.581,81
552900	Spaarrekening Fortis	74.305,96			36.581,81
		83.956,32	499001	Wachtrekening eigenaars	25,05
Geldbeleggingen en liquide middelen		83.956,32			25,05
			Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		143.172,36
Totaal:		286.295,20	Totaal:		286.295,20

DE INSTALLATIE IS CONFORM

Het onderzoek gebeurt volgens werkinstructie 10le006 of 10le008 op basis van de hieronder vermelde voorschriften.

Uw controle werd uitgevoerd door BTV VZW, kantoor BTV Antwerpen, Van der Sweepstraat 3, 2000 ANTWERPEN
T: 03 216 28 90, E: btv.antwerpen@btvcontrol.be

Verslagnummer: 0345-160810-05_01 Datum van het onderzoek : 10/08/2016
Extra controle datums

ALGEMENE GEGEVENS:

ADRES INSTALLATIE : vme sportvelden
ROBERT BOSSAERTSSTRAAT 10-12-14
2600 BERCHEM

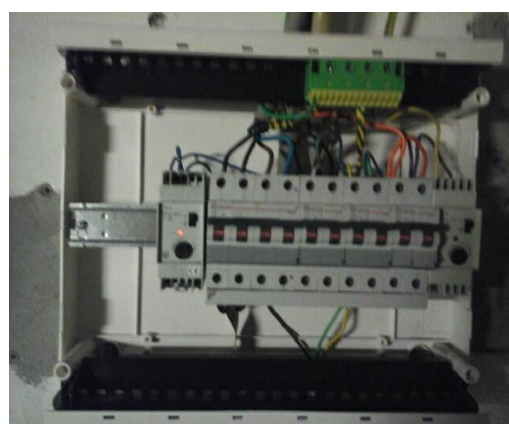
Visualisatie van de installatie

EIGENAAR : onbekend
Adres : /
//

OPDRACHTGEVER : VAN DEN BROECK
Adres : DE REEP 23
2970 SCHILDE

INSTALLATEUR : VAN DEN BROECK
Adres : DE REEP 23
2970 SCHILDE

BTW of IK : 0425776847



EAN : Teller nr. 32563582 Index :

ALGEMENE BESCHRIJVING EN KENMERKEN:

Aard installatie :	Wijziging /	Type der Lokalen :	gemeenschappelijke delen
Begin werken fundering:	Voor 01/10/81	Elektrische installatie :	Na 01/01/83
Aansluiting spanning :	3x400V + N	AREI art. :	86
Voedingskabel hoofdbord :	4 x 10 mm ²	Bescherming van de aansluiting :	3 x 10(40) A
Type van de aardelektrode:	Pennen	Alg. schakelaar: type :	4p 40A/300mA
Aantal borden :	4	Aantal eindstroombanen :	13
Uitwendige invloedsfactoren :		Schema :	TT

ONDERZOEK:

Controlebezoek volgens : AREI art. 271,
Aard van het onderzoek : Controlebezoek

METINGEN:

RA: 2 Ohm RI tot 0,8 MOhm

BESCHRIJVING:

Zie eendraadsschema in bijlage.

VASTGESTELDE INBREUKEN

Geen

NOTA'S

- 1 Geen risicoanalyse aanwezig.
- 2 Dit verslag vervangt verslag 0345-160810-05. Het vorige verslag dient vernietigd te worden.

Besluit De installatie is conform.
Het ééndraadschema werd voor gezien getekend.
De installatie dient opnieuw gecontroleerd uiterlijk op 10/08/2041 (art. 271 AREI) alsook voor de ingebruikname van elke belangrijke wijziging of beduidende uitbreiding, uitgevoerd voor deze datum.

De agent-onderzoeker,
0345 REDOUAN EL GAZUANI

voor De Directeur,



UITGEVOERDE CONTROLES

Tijdens het controleonderzoek van huishoudelijke installaties (art. 271)

- a) de controle van de uitvoering van de elektrische installatie overeenkomstig de schema's;
 - b) de controle van de staat (vasthechtingen, beschadiging,...) van het vast geïnstalleerd elektrisch materieel in het bijzonder wat betreft de schakelaars, de stopcontactdozen, de aansluitingen in de verdeelborden,...;
 - c) de controle van de beschermingsmaatregelen tegen elektrische schokken bij rechtstreekse en onrechtstreekse aanraking;
 - d) de controle van de werking van de differentieelstroominrichtingen via de eigen testinrichting;
 - e) de controle van de foutlussen en de juiste aansluiting van de differentieelstroominrichtingen via de opwekking van een foutstroom van minimum 2,5 maal de gevoeligheid van het apparaat;
 - f) de controle van de continuïteit van de equipotentiale verbindingen (hoofd- en bijkomende) en van de beschermingsgeleiders van de stopcontactdozen en van de vaste, vast opgestelde of verplaatsbare toestellen met vaste standplaats van de klasse 1
 - g) de visuele controle van vast of vast opgesteld materieel dat gevaar kan opleveren voor personen en goederen;
 - h) de visuele controle van verplaatsbaar materieel dat gevaar kan opleveren voor personen en goederen.
- Behoudens inbreuken, wordt de overeenstemming bevestigd tussen de geïnstalleerde beschermingsinrichtingen tegen overstroom en de doorsneden van de respectievelijke stroombanen die ze beschermen.

PLICHTEN VAN DE EIGENAARS, BEHEERDERS, HUURDERS

- a) de verplichting het proces-verbaal van het controlebezoek te bewaren in het dossier van de elektrische installatie samen met de ééndraadschema's en de situatieplannen;
- b) de verplichting in het dossier elke wijziging aangebracht aan de elektrische installatie te vermelden;
- c) de verplichting de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft onmiddellijk in te lichten over elk ongeluk aan personen overkomen en rechtstreeks of onrechtstreeks te wijten aan de aanwezigheid van elektriciteit;
- d) de verplichting, wanneer er overtredingen zijn vastgesteld tijdens het controlebezoek, een nieuw controlebezoek te doen verrichten door hetzelfde erkend organisme om na te gaan of na afloop van de termijn van één jaar de overtredingen verdwenen zijn. Indien tijdens dat tweede onderzoek wordt vastgesteld dat er nog overtredingen overblijven, moet het erkend organisme een kopie van het proces-verbaal van het controlebezoek sturen naar de Algemene Directie Energie die belast is met het hoog toezicht op de huishoudelijke elektrische installaties.

Betekenis van de nota's: betreffen gebreken die geen invloed hebben op de besluitvorming, vaststellingen die buiten het kader van onderzoek vallen maar een gevaar inhouden voor de veiligheid, of organisatorische gegevens.

WELKE STAPPEN NEMEN ALS INSTALLATIE CONFORM IS

STAP 1

Lees dit proces-verbaal zorgvuldig en besteed aandacht aan de eventuele nota's.

STAP 2

Bij belangrijke uitbreidingen van de installatie, laat opnieuw controleren.

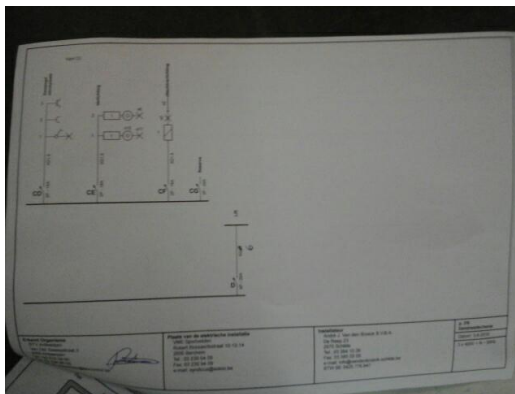
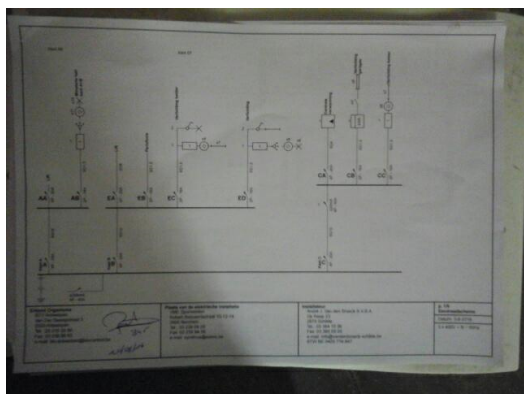
STAP 3

Een herkeuring van de installatie is verplicht voor 10/08/2041.

STAP 4

BTV Antwerpen staat tot uw dienst voor de noodzakelijke keuringen.

Schema's



Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Robert Bossaertsstraat 10, 2600 Antwerpen

certificaatnummer: 20220719-0002635475-GD-1

Daken

$U = 0,28 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Muren

$U = 1,78 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 2,82 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Beglazing

$U = 2,47 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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

Vloeren

$U = 1,01 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

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



Verwarming



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



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Mechanische afvoer



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



LED-verlichting



Zonne-energie



Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

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

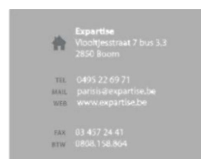
Datum: 19-07-2022

Handtekening:

Parisis
Daniel

Digitaal
ondertekend door
Parisis Daniel
Datum:
2022.07.19
09:07:28 +02'00'

eXpartise
SCHATTING VASTGOED & EPC



EXPARTISE COMMV PARISIS

EXPARTISE
EP09296

Dit certificaat is geldig tot en met 19 juli 2032.

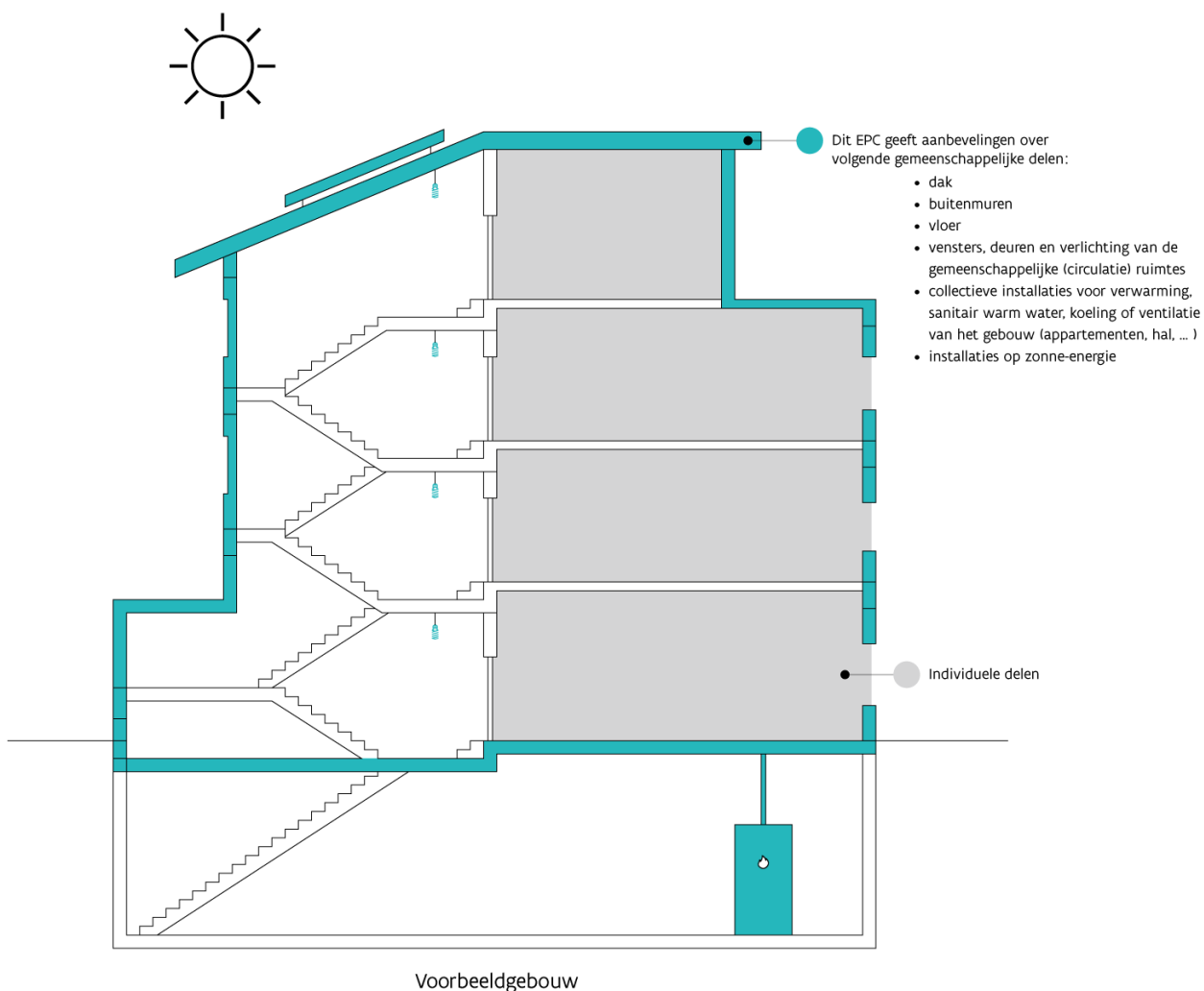
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

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

Wat bevat dit EPC niet?

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



Waarvoor dient dit EPC?

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

Overzicht aanbevelingen

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

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

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

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE ★
	Plat dak 23 m ² van het platte dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Isoleer het platte dak bijkomend.	
	Vensters 3,7 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	
	Muur (spouw) 1229 m ² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.	Isoleer de spouwmuren.	
	Muur 58 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Vloer boven kelder of buiten 2,8 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	
	Dakvensters en koepels 2,4 m ² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft 3-dubbele beglazing zonder coating. Dat is weinig energiezuinig.	Vervang de beglazing door hoogrendementsbeglazing.	

	Vloer boven kelder of buiten 730 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Verwarming Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).
	Zonneboiler Er is geen zonneboiler aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Zonnepanelen Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.
	Vensters 10,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.
	Proficiat! 707 m ² van het platte dak voldoet al aan de energiedoelstelling.	
	Proficiat! De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht door efficiënte LED-verlichting. Ook is er een automatische regeling ivm aan- of afwezigheidsdetectie aanwezig.	

● Energetisch helemaal niet in orde

● Energetisch niet in orde

● Zonne-energie

● Energetisch redelijk in orde

● Energetisch helemaal in orde



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



Aandachtspunten

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



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

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



Ventilatie: Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.



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



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt 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
 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	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17
Bewijsstukken gebruikt in dit EPC	18

10 goede redenen om nu al te BENOveren

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

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

Renoveren? Let op voor asbest!

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

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

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

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

De bewijsstukken die gebruikt zijn voor dit EPC, kan u terugvinden op pagina 18.

Algemene gegevens

Gebouw id / Gebouweenheid id	16213928 / 16214776
Datum plaatsbezoek	06/07/2022
Referentiejaar bouw	1974
Beschermd volume (m ³)	11.170
Ruimten niet opgenomen in het beschermd volume	Kelderverdieping
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	Onbekend
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,19

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

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



Proficiat! 707 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 4e verdieping	-	655	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,026$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	3,85	onbekend	a	0,24
Platte daken 5e verdieping - boven traphallen	-	52	-	-	100mm PUR/PIR ($\lambda = 0,026$ W/(mK)) zonder regelwerk onder dakafdichting	-	3,85	onbekend	a	0,24
Platte daken gelijkvloers onder terrassen	-	23	-	-	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 3,7 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft enkele beglazing. Dat is niet energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.
	Dakvensters en koepels 2,4 m² van de dakvlakvensters of koepels in de gemeenschappelijke ruimtes heeft 3-dubbele beglazing zonder coating. Dat is weinig energiezuinig.	Vervang de beglazing door hoogrendementsbeglazing.
	Vensters 10,5 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoet aan de energiedoelstelling.

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

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

Technische fiche van de vensters

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

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
● Ramen naast inkomdeur	O	verticaal	5,5	-	HR-glas b	-	alu>2015	1,91
● Inkomdeur	O	verticaal	4,9	-	HR-glas b	-	alu>2015	1,91
● Deur traphal naar dak	O	verticaal	1,2	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	250	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	O	verticaal	45	-		-	-	-
In achtergevel								
Buitenschrijnwerk	W	verticaal	267	-		-	-	-
In linkergevel								
● Deuren traphal naar dak	Z	verticaal	2,5	-	enkel glas	-	metaal niet therm	5,83
Buitenschrijnwerk	Z	verticaal	6	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	Z	verticaal	91	-		-	-	-
In rechtergevel								
Buitenschrijnwerk	N	verticaal	2,4	-		-	-	-
Buitenschrijnwerk	N	verticaal	138	-		-	-	-
In plat dak								
● Koepels traphallen	-	horizontaal	2,4	-	driedubbel glas a	-	kunst>2000	2,12

Legende glastypes

driedubbel glas a Drievoudige beglazing zonder coating

HR-glas b

Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

enkel glas Enkelvoudige beglazing

Legende profieltypes

metaal niet therm Metalen profiel, niet thermisch onderbroken

kunst>2000

Kunststof profiel, 2 of meer kamers ≥2000

alu>2015 Aluminium profiel, thermisch onderbroken >=2015

Muren

**Muur (spouw)**

1229 m² van de spouwmuren is niet geïsoleerd.

Isoleer de spouwmuren.

Muur

58 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	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
• Voorgevels in witte zichtbeton	O	48	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• Voorgevels gevelsteen	O	358	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Achtergevel										
• Achtergevels gevelsteen	W	445	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Rechtergevel										
• Rechtergevel witte zichtbeton	N	3,9	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• Rechtergevels gevelsteen	N	194	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Linkergevel										
• Linkergevel in witte zichtbeton	Z	6,5	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
• Linkergevels gevelsteen	Z	232	-	-	-	isolatie afwezig	-	aanwezig in spouw	a	1,79
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
Tussenmuren	O	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

2,8 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Plaats bijkomende isolatie.



Vloer boven kelder of buiten

730 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	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• Vloer 1e verdieping onder uitsteeksels	2,8	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,89
Vloer boven (kruip)kelder											
• Vloer	730	-	-	-	-	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	2 ketels viessman			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	2			
Opwekking (enkel de 2 belangrijkste opwekkers worden getoond)				
	✓	⊗		
Type opwekker	collectief	collectief		
Energiedrager	gas	gas		
Soort opwekker(s)	condenserende ketel	niet-condenserende ketel (open)		
Bron/afgiftemedium	-	-		
Vermogen (kW)	130	144		
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-	-		
Aantal (woon)eenheden	29	26		
Rendement	109% t.o.v. onderwaarde	-		
Referentiejaar fabricage	2003	2003		
Labels	CE energieklasse A	CE		
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 buitenvoeler			

Verlichting



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

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

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

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

Installaties voor zonne-energie



Zonneboiler

Er is geen zonneboiler aanwezig.

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

Zonnepanelen

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.

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

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

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

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

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

Geen installaties op zonne-energie aanwezig.

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



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

	SWW1		
Bestemming	-		
Opwekking			
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	andere		
Referentiejaar fabricage	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Aantal (woon)eenheden	29		
Volume (l)	281l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Opwekker en voorraadvat één geheel	neen		
Distributie			
Type leidingen	circulatieleiding		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	aanwezig		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	29		

Ventilatie



Het gebouw beschikt over een collectief systeem met mechanische afvoer. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over vraagsturing beschikken. Bij vraagsturing wordt er lucht toe- en afgevoerd als dat nodig is. Zo wordt energie bespaard.

Type ventilatie	natuurlijke toevoer en mechanische afvoer
Rendement warmteterugwinning (%)	-
Referentiejaar fabricage	-
M-factor	-
Reductiefactor regeling	-
Type regeling	-
Bypass	-

Koeling



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

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

Bewijsstukken gebruikt voor dit EPC

Welke bewijsstukken kan een energiedeskundige gebruiken?



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

Let op!

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

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

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