

Vereniging van mede-eigenaars
WATER VIEW
Diksmuidelaan 2/4 Negende Linielaan 37
1000 - BRUSSEL
KBO NR. : 0837.740.401



C/O Citya Brussel nv
Agentschap BASILIX
Technologiestraat 11 D
1082 BRUSSEL
☎: 02/465.38.85
KBO NR.: **0430 800 556**

**GEWONE ALGEMENE VERGADERING BIJEENGEROEPEN OP 13/10/2025
DAGORDE**

Bij de ondertekening van de aanwezigheidslijst, zal elke eigenaar of mandataris een stembiljet ontvangen met de formulering van de verschillende punten waarover hij uitgenodigd wordt zich uit te spreken tijdens de vergadering; formulering die desgevallend zal worden aangevuld met de verduidelijkingen die uit de besprekingen zullen voortvloeien, om samen het besluit te vormen die **ter beslissingname** aan de algemene vergadering zal worden voorgelegd. Een exemplaar van gezegd stembiljet zal aan het proces-verbaal worden gevoegd.

Enkel de genummerde punten die vermeld staan in witte letters op zwarte achtergrond zullen ter stemming van de algemene vergadering worden voorgelegd en te dien titel worden vermeld in het op te stellen proces-verbaal der beslissingen. De andere punten worden ter informatieve titel gegeven en zullen niet noodzakelijkerwijze in het proces-verbaal worden opgenomen.

Wij herhalen dat wij de mede-eigenaars standaard bij aangetekend schrijven dienen op te roepen voor de algemene vergadering (uittreksel van de Wet op de mede-eigendom) : « *De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.* »

De mede-eigenaars die voortaan hun bijeenroeping via e-mail of bij gewone post wensen te ontvangen, kunnen hierom verzoeken op het hiernavolgend e-mailadres : Jherrera@citya-belgium.be (graag vermelding van de referentie van het betrokken kavel).

Nr. BIJLAGE(N) TOEGEVOEGD AAN DE AGENDA

Bijlage 1 : Vennootschap KF
Bijlage 2 : Vennootschap Reno-Color
Bijlage 3 : BR Electrimex
Bijlage 4 : Crombez
Bijlage 5 : Jacques Reix
Bijlage 6 : Studie infrastructuur
Bijlage 7 : Aanbod teller
Bijlage 8 : Aanbod branddetectie
Bijlage 9 : Aanbod gemeenschappelijke infrastructuur

Deze documenten zijn bijlagen welke integraal deel zullen uitmaken van het proces-verbaal van beslissingen waarnaar moet worden verwezen voor de voorstelling van de overeenkomstige punten.

1. Benoeming van de Voorzitter van de algemene vergadering – Absolute meerderheid

2. Benoeming van de secretaris – Absolute meerderheid

De secretaris heeft als taak de aanwezigheden en volmachten na te gaan evenals over te gaan tot controle van de stemmingen.

Overeenkomstig het Burgerlijk wetboek, verzekert de syndicus de opmaak van het proces-verbaal.

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

3.1. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracten

Contract	Leverancier	Vervaldatum	Duur	Opzegtermijn
Onderhoud garagepoort	TK Elevator	19-janv	Jaarlijks	2 maanden
Onderhoud en herstelling van de (5) liften	DE LIFT BVBA	01-sept	Jaarlijks	2 maanden
Controle-instelling lift	BTV	24-feb	Jaarlijks	-
Onderhoud van de pompen	ECO SOLUTIONS	19-feb	Jaarlijks	12 maanden
Brandblussers	BGS	12-juin	10 jaar	-
Ventilatiesysteem	AVENTI	01-nov	Jaarlijks	6 maanden
Brandpreventie	PACINA	06-nov	Jaarlijks	-
Onderhoud gemeenschappelijke delen	SNB	23-sept	Jaarlijks	-
BA-verzekering	AG insurance	31-dec	Jaarlijks	3 maanden
Brandverzekering	Vivium	31-mei	Jaarlijks	3 maanden
Onderhoud warmtepompen	Clima&Partners	31-dec	5 jaar	12 maanden
Onderhoud dak	Aout'cordes	31-mei	Jaarlijks	1 maand
Marvin Claes	Marvin Claes		Jaarlijks	

Het raamcontract voor de levering van energie

Tot eind 2023 werden de prijzen van de ACP vastgelegd op basis van een prijsonderhandeling met vaste prijs die plaatsvond tijdens de COVID-crisis. In de herfst van 2023 hebben we opnieuw een prijsonderhandeling opgestart in een volledig gewijzigde marktomgeving. Na analyse van het gedrag van de energiemarkten in de herfst van 2023 werd overeengekomen om een strategie van geleidelijke gedeeltelijke “clicks” toe te passen op het gascontract.

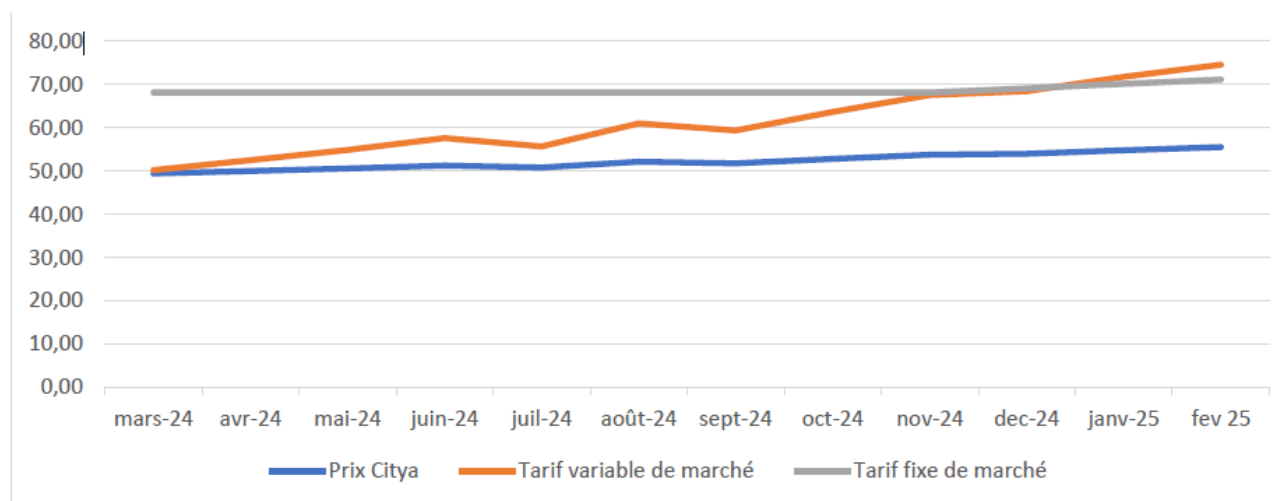
Voor elektriciteit daarentegen blijft het interessanter om een 100% variabel tarief te behouden.

Gasmarkt

Eind november 2023 werd de eerste fase van de gas-“clicks” uitgevoerd om de levering van 2024 en een deel van de levering van 2025 en 2026 te beveiligen.

	Fase 1 – Vaststelling van een deel van het volume (gerealiseerd eind november 2023)	Residueel volume in variabel tarief
2024	75 % van de prijs	25% van de prijs
2025	50 % van de prijs	50% van de prijs (tegen eind 2024 kliksysteem nog toe te passen voor 25%)
2026	25% van de prijs	75 % van de prijs (tegen eind 2025 kliksysteem nog toe te passen voor 50%)

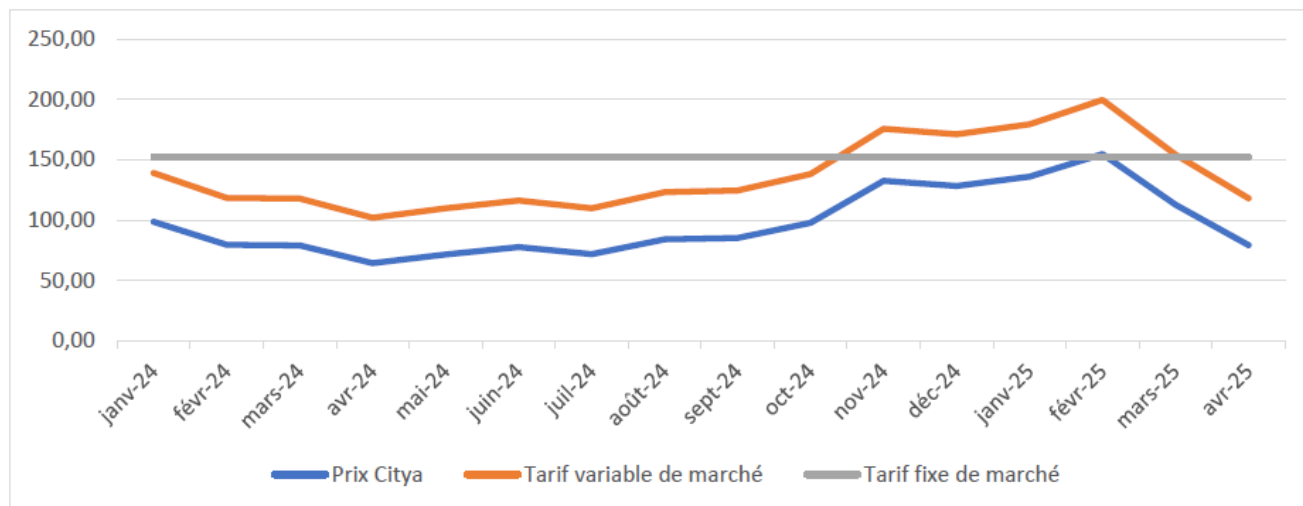
Hierna volgt een grafiek over de afgelopen twaalf maanden met een vergelijking van het Citya-tarief, een variabel markttarief en een vast markttarief beschikbaar in januari 2024 voor zakelijke klanten



De prijzen van Citya zijn momenteel vergelijkbaar met de prijzen die worden verkregen met de huidige variabele tarieven. Bovendien biedt het het voordeel om zich te beschermen tegen een mogelijke marktstijging voor deze winter. De positionering van Citya, met 75% vaste prijs en 25% variabel, blijft dus concurrerend en biedt een goed compromis tussen zekerheid en marktvolging. Let er wel op dat de prijzen die in de bovenstaande grafiek worden weergegeven, de marges van de leveranciers omvatten (exclusief belastingen en distributiekosten, die niet onderhandelbaar zijn). De toekomstige marktprijzen (groothandelsmarkt zonder leveranciers) liggen momenteel rond de 37,50 €/MWh

Elektriciteitsmarkt

Voor elektriciteit is hier een grafiek die ook de laatste twaalf maanden weergeeft.



Ook voor elektriciteit is het Citya-tarief concurrerend en garandeert het voordelige prijzen voor de mede-eigendommen.

De toekomstige marktprijzen (groothandelsmarkt exclusief leveranciers) bedragen momenteel ongeveer 81,25 €/MWh.

3.2. Gerechtelijke procedure(s) – Lopende geschillen – Schuldeninvordering

Opvolging van gerechtelijke procedures		
Naam van de eigenaar	Saldo	Opmerking
IMMOPHAER (Philippe Baert)	3.314,85	Advocatendossier
TOTAAL	3.314,85	

Schuld van de eigenaar: 3.314,85 €

3.3. Samenvatting van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (art. 3.89 § 4 16°)

Voor de voorstelling van dit punt wordt verwezen naar de inhoud van de bijlage waarvan melding op de eerste pagina van onderhavig document.

Post	Budget	Uitgevoerd	Verschil
Kosten	115.000,00	135.315,82	20.315,82
TOTAAL	115.000,00	128.209,00	20.315,82
Wat een verschil van ...% vertegenwoordigt:			11,49%

3.4. Situatie van het reservefonds

NORMAAL BUDGET ORDINAIRE		Effectif	Budget	Effectif	Budget	Effectif	Budget	Effectif	Budget	Effectif	Budget
Rubriek	omschrijving / description	verdeling	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2022-2023	2023-2024	2023-2024	2024-2025	2024-2025	2025-2026
	Effectieve bewegingen Reserve fonds/Mouvements										
	effectifs des Fonds de Réserve										
	Balans op begin van het boekjaar / Solde au début de l'exercice comptable										
	Algemene Werken Reservéfonds/Fonds de Réserve Général Travaux		26.042	46.084	46.084	15.358	15.358	25.359	25.359	31.063	27.606
	Speciaal Verwerk Fonds /Fonds spécial Peintures		21.000	28.000	28.000	35.000	35.000	42.000	42.000	49.000	4.038
	Totaal/Total		47.042	74.084	74.084	50.358	50.358	67.359	67.359	80.063	31.644
	Bidragen										
	Algemene Bijdrage boekjaar / Contribution Générale annuelle		10.000	10.000	10.000	10.000	10.001	10.000	10.000	10.000	17.000
	(Verplichte Jaarlijkse Bijdrage/Dotation Obligatoire Annuelle)		3.847	3.789							
	(Extra Jaarlijkse Bijdrage/Dotation complémentaire Annuelle)		6.195	6.211							
	Speciale bijdrage/Contribution spéciale		10.042								
	Jaarlijkse Bijdrage Verffonds/Contribution Annuelle Fonds Peinture		20.042	10.000	10.000	10.000	10.001	10.000	10.000	10.000	17.000
	Totale Bidragen / Contributions totales		27.042	17.000	17.000	17.000	17.001	17.000	17.000	17.000	17.000
	Opnames :										
	Relamping trappen en garage / Relamping cages d'escalier et Garage		-	-	-						
	Magnetische zuignap en videoparaphonie op 3 eerste deuren/ Verrouillage			-27.199	-28.815						
	2 Pompen Garage -2/ 2 pompes Garage -2				-7.272						
	Verwerk Buitenschrijnwerk/Peinture châssis extérieurs					-40.000	0	-47.000	0	-52.000	-51.962
	Honoraria Experts en Advocaten Gebouw / Honoraires Experts et Avocats Bâtiment				-4.639	-4.000	0	-4.000	-4.296	-4.000	
	Voordeurb beveiliging aan de straatkant / Sécurité portes d'entrée front de rue									-10.600	-5.596
	Beveiliging 2de deur/Sécurisation 2ième porte									-5.300	-5.300
	Deuren fietsenlokaal/ Portes local à vélos									-1.590	
	Verbetering camera systeem/ Amélioration système caméras									-5.300	-5.224
	Expertsudie voor installatie van elektrische laadpalen / Etude expert installation bornes de recharge électrique									-3.630	-1.588
	Regularisatie verschillen voorgaande jaren / Régularisation différences années antérieures										-1.345
	Aanpassing van de statuten/ROI/Mise en conformité des Statuts/ROI			-4.000		-4.000	0	-4.000	0	-4.000	-4.000
	Schilderwerk in de entrees en op de begane grond/ Peintures des halls d'entrées et rez-de-chaussée										-6.000
	Totaal/Total		-31.199	-40.726	-48.000	0	-55.000	-4.296	-86.420	-65.419	-15.596
	Balans op het einde van het boekjaar/ Solde à la fin de l'exercice comptable										
	Algemene Werken Reservéfonds/Fonds de Réserve Général		46.084	24.885	15.358	17.358	25.359	27.359	31.063	6.643	29.010
	Speciaal Verwerk Fonds /Fonds spécial Peintures		28.000	35.000	35.000	2.000	42.000	2.000	49.000	4.000	4.038
	Totaal/Total		74.084	59.885	50.358	19.358	67.359	29.359	80.063	10.643	33.453

4. Boekhouding van het boekjaar afgesloten op 31/05/2025

4.1. Verslag van de rekencommissaris of van het college van rekencommissarissen

De bijlage 1 is in voorbereiding. Deze zal na de convocatie worden verstuurd

4.2. Goedkeuring van de jaarrekening en de balans van het afgesloten boekjaar en de verdeling daarvan in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid.

5. Kwijting van de rekeningen en van het beheer van het boekjaar

5.1. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

5.2. Kwijting aan de rekencommissaris – Absolute meerderheid

5.3. Kwijting aan de syndicus – Absolute meerderheid

6. Verkiezingen & mandaten

6.1. Mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.1.1. Marvin CLAES - Absolute meerderheid

6.1.2. Alain PIQUARD - Absolute meerderheid

6.1.3. Ann LEMAIRE - Absolute meerderheid

6.1.4. Kandidaten ? - Absolute meerderheid

6.2. Benoeming van de rekencommissaris of van het college van commissarissen waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn – Absolute meerderheid

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.2.1. Mijnheer Dumont - Absolute meerderheid

6.2.2. Keuze van een professionele accountant, die zijn schriftelijk rapport moet hebben opgesteld vóór het verstrijken van de convocatietermijn, indien er geen kandidaat is bij het vorige punt, of als de algemene vergadering wenst een bijkomende kandidaat aan de aangewezen kandidaat(en) toe te voegen - Mandaat aan de vereniging van mede-eigenaars - 2/3 meerderheid.

6.3. Mandaat van de syndicus : de NV Citya Brussel / Agentschap Basilix – Absolute meerderheid

De stemming heeft betrekking op de hernieuwing van het mandaat van de syndicus tot aan de volgende gewone algemene vergadering.

6.3.1. Mandaat aan de syndicus, in overleg met de raad van mede-eigenaars, om elk jaarlijks terugkerend contract dat door de mede-eigendom is afgesloten te kunnen aangaan, op te zeggen of te vervangen – Absolute meerderheid.

6.3.2. Mandaat aan de verzekeringsmakelaar Jean Crab & Zonen om een nieuw brandverzekeringscontract voor de mede-eigendom te onderhandelen - Absolute meerderheid

Mandaat aan de verzekeringsmakelaar Jean Crab & Zonen om een nieuw brandverzekeringscontract voor de mede-eigendom te onderhandelen, onder voorbehoud van het naleven van de volgende voorwaarden:

- Het gekozen verzekeringscontract moet minimaal de huidige dekkingen van het brandverzekeringscontract behouden.
- De jaarlijkse verzekeringspremie voor het nieuwe contract mag niet hoger zijn dan 90% van de huidige premie, wat een minimale korting van 10% ten opzichte van de huidige premie betekent.
- Geen verhoging van het eigen risico of van specifieke eigen risico's.

Mandaat aan de syndicus om het verzekeringscontract te ondertekenen zodra aan deze voorwaarden is voldaan, en om alle nodige stappen te ondernemen voor de overstap naar de nieuwe verzekeringsmaatschappij.

6.3.3. Hernieuwing van de budgettaire enveloppe van 5.000 € ter beschikking gesteld van de syndicus, met de instemming van de raad van mede-eigendom, om terloops het boekjaar niet-bewarende uitgaven te kunnen ondernemen in het algemeen belang van de vereniging van mede-eigenaars - 2/3 meerderheid

7. Project(en), voorstel(len) of bekrachtiging(en) ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd

7.1. Schilderwerk van de inkomhallen en gangen op de gelijkvloeren van de mede-eigendom – Budget van €7.000 incl. BTW met een marge van ±10% – Twee derde meerderheid

We hebben twee offertes ontvangen voor het schilderen van de inkomhallen en de gelijkvloeren van de mede-eigendom:

Bijlage 1: Firma KF: €4.500 excl. BTW

Bijlage 2: Firma Reno-Colore: €11.825 excl. BTW

7.1.1. Mandaat aan de vereniging van mede-eigenaars voor de keuze van de leverancier voor het schilderen van de inkomhallen en de gelijkvloeren – Absolute meerderheid

7.2. Informatie betreffende het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de liften

Aanvankelijk had de mede-eigendom een onderhoudscontract afgesloten met het bedrijf Delift. Later werd Delift overgenomen door de FAIN-groep. Sinds deze overname is de kwaliteit van het onderhoud, de opvolging van storingen en andere verzoeken aanzienlijk verslechterd. De interventietijden zijn langer geworden en de gehanteerde tarieven zijn aanzienlijk hoger dan voorheen.

Als gevolg hiervan hebben we offertes opgevraagd voor het onderhoud van de liften:

- **Delift/FAIN:** huidig onderhoudscontract → €11.708,23 incl. BTW/jaar
- **BR Elektrimek:** offerte → €3.784 excl. BTW/jaar
- **Crombez & Bayens:** offerte → €3.120 excl. BTW/jaar
- **Jacques Reix:** offerte → €8.025 excl. BTW/jaar

Potentiële besparing op het onderhoud van de liften: ongeveer €7.000

7.3. Informatie betreffende de studie over oplaadpunten in de parkeergarage

Bijlage 3: Studie infrastructuur

Bijlage 4: Offerte teller

Bijlage 5: Offerte branddetectie

Bijlage 6: Offerte gemeenschappelijke infrastructuur

Naar aanleiding van het besluit van de laatste algemene vergadering heeft het bedrijf **POWER FX** een studie uitgevoerd over de installatie van elektrische laadpunten in de parkeergarage van de mede-eigendom.

In de komende jaren zal de mede-eigendom voldoende budget moeten voorzien om te kunnen voldoen aan de vereisten voor het opzetten van een infrastructuur zodat mede-eigenaars hun auto's binnen de mede-eigendom kunnen opladen.

Hieronder vindt u het budget voor de installatie van de infrastructuur, evenals een verplicht branddetectiesysteem:

Post	Schatting PFX	EWE
Installatie branddetectie	€ 45.000,00	€ 45.079,95
Totale kostprijs excl. BTW	€ 45.000,00	€ 45.079,95
Totale kostprijs incl. BTW (6%)	€ 47.700,00	€ 47.784,75

Post	Schatting PFX	Alternatief
Werken voor milieuvergunning	€ 1.350,00	€ 1.836,83
Installatie van een noodstopknop bij de ingang van de parkeergarage	€ 850,00	€ 1.102,43
Koppeling van branddetectie aan de voeding van de laadpunten	€ 500,00	€ 734,40
Elektrische installatiewerken	€ 32.400,00	€ 36.300,06
Installatie en aansluiting van 1 TGBT 160A	€ 6.200,00	€ 7.520,91
Installatie van 4 TD's 80A in de garages	€ 7.000,00	€ 4.093,24
Bekabeling tussen TGBT en TD's "Laadpunten"	€ 6.000,00	€ 7.494,54
Aanleg kabelgoot in de garages	€ 10.200,00	€ 12.880,32
Aanleg van een netwerk-infrastructuur in de garages	€ 3.000,00	€ 4.311,05
Beheersysteem voor de laadpunten	€ 6.200,00	€ 7.656,49
Installatie van load-balancing	€ 4.500,00	€ 4.000,00
Installatie van een MID Modbus-meetsysteem	€ 1.700,00	€ 3.656,49
Diversen	€ 3.500,00	€ 2.647,50
Doorboringen en RF-verstrakking	€ 1.000,00	€ 1.147,50
As-Built dossier en oplevering door een erkend organisme	€ 2.500,00	€ 1.500,00
Sibelga-werken	€ 8.358,41	€ 5.858,41
Studie + beschikbaarstelling van een vermogen van 125A (Sibelga)	€ 5.858,41	€ 5.858,41
Totale kostprijs excl. BTW	€ 51.808,41	€ 54.299,29

7.4. Verlenging van het contract van de heer Marvin CLAES : Invoering van een wekelijkse bewaking van de gemeenschappelijke delen – Volstreckte meerderheid

Er wordt aan herinnerd dat het toezichtprogramma van de gemeenschappelijke delen als volgt wordt uitgevoerd:

Year	small	large	start fee
2026	€154	€257	€321

De heer Marvin CLAES zal eveneens toegang verlenen aan leveranciers/onderaannemers en een controle uitvoeren van de uitgevoerde werken (enkel voor kleine werken). Hij zal ook instaan voor de coördinatie en het toezicht op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen door de firma SNB.

De verslagen van Marvin CLAES zijn gepubliceerd op de WEBSITE van de Mede-eigendom. Marvin Claes zal verslag uitbrengen aan de AV over :

- De geboekte vooruitgang in het beheer van het gebouw naar aanleiding van zijn opdracht in samenwerking met de Syndicus
- De nog te realiseren vooruitgang en zijn toekomstige doelstellingen.

Aan de AV wordt gevraagd het contract van Marvin Claes met 1 jaar te verlengen.

De heer CLAES zal erop toezien dat hij zijn BA-verzekering waarborgt in het kader van het toezicht op de gemeenschappelijke delen.

8. Boekhouding voor het nieuwe boekjaar

8.1. Herinnering aan clausules en boetes met betrekking tot het niet betalen van servicekosten die eerder zijn goedgekeurd door de AvA, maar nog niet zijn opgenomen in een wijzigingsakte van oprichting

Vervaldag - Herinneringen

Alle aan de mede-eigendom verschuldigde bedragen, van welke aard ook, moeten op de vervaldag betaald worden.

Elke mede-eigenaar die de periodieke afrekeningsdocumenten (provisie of afrekening) niet ontvangt, moet contact opnemen met de syndicus.

Het feit dat de mede-eigenaar geen uitnodiging tot betaling heeft ontvangen, kan in geen geval worden ingeroepen als een omstandigheid die de niet-betaling van de verschuldigde sommen rechtvaardigt als blijkt dat de in gebreke blijvende mede-eigenaar geen contact heeft opgenomen met de syndicus om een nieuwe toezending van het (de) ontbrekende periodieke document(en) te ontvangen.

Bij gebrek aan betaling op de vervaldag wordt een eerste herinnering per gewone post naar de nalatige mede-eigenaar gestuurd.

Als de niet-betaling na meer dan 15 dagen aanhoudt, wordt een tweede herinnering per aangetekende brief naar de nalatige mede-eigenaar gestuurd.

Als de tweede herinnering na meer dan 10 dagen onbeantwoord blijft, wordt een derde herinnering per aangetekende brief naar de wanbetalende mede-eigenaar gestuurd.

Als de derde aanmaning na meer dan 10 dagen onbeantwoord blijft, kan de in gebreke blijvende mede-eigenaar op last van de syndicus gedagvaard worden.

Als de omstandigheden het rechtvaardigen, kan de dagvaarding onmiddellijk worden uitgebracht nadat de eerste herinnering geen reactie heeft opgeleverd.

De kosten van aanmaningen en, meer in het algemeen, de kosten en honoraria die de syndicus de mede-eigendom mag aanrekenen voor het beheer van onbetaalde rekeningen volgens de bepalingen van de overeenkomst, zijn privékosten.

Boetes

Elke laattijdige betaling leidt van rechtswege en zonder ingebrekestelling tot de betaling van een schadevergoeding gelijk aan 15% van de onbetaalde sommen, vermeerderd met een verwijlrent van 7% per jaar op de onbetaalde sommen vermeerderd met de schadevergoeding, tot op de dag van de volledige betaling.

Beheerskosten aangerekend door de syndicus (identiek aan onze vorige procedure)

Ter herinnering, of in het geval dat het huidige beheerscontract oud is, brengt het beheer van een incassodossier de toepassing met zich mee van de volgende kosten en erelonen ten laste van de in gebreke blijvende partij:

Eerste betalingsherinnering per gewone brief	19,74 €
Tweede betalingsherinnering per aangetekende brief	39,48 €
Derde betalingsherinnering per aangetekende brief	65,80 €
Opening van een gerechtelijk dossier	
Vast tarief voor het eerste jaar en voor elk volgend begonnen jaar	217,19 €
Diensten in het kader van de inning van verschuldigde lasten op een eigendom	
Belast met een vruchtgebruikrecht	Suivant tarif horaire

De verschillende vermelde bedragen zijn gekoppeld aan de consumentenindex voor december 2023, d.w.z. 223,50.

Deze clausules en boetes zijn onmiddellijk van toepassing zonder te wachten tot ze zijn overgeschreven door een notaris; de publiciteit wordt verzekerd door de notulen van de algemene vergadering die moet worden opgesteld.

8.2. Privékosten gedragen door de mede-eigendom ten behoeve van de mede-eigenaars

Hoewel de algemene regel erin bestaat geen privé-uitgaven ten laste van de mede-eigenaars te maken, blijft het toch zo dat dit in sommige gevallen onvermijdelijk is (bijvoorbeeld bestelling van naambordjes, reparatie van intercom, verwarmingsproblemen), of preventief (bijvoorbeeld een waterlek), of het gevolg van situaties veroorzaakt door bewoners, eigenaars of huurders van privé-gedeelten van het gebouw (verhuizing, renovatiewerken in privé, enzovoort).

Het opnemen van dit punt heeft tot doel alle mede-eigenaars te herinneren aan hun verantwoordelijkheid tegenover de mede-eigendom, ongeacht of zij de privé-gedeelten die zij in het gebouw bezitten daadwerkelijk gebruiken of niet.

8.3. Reservefonds - Financieringswijze van de uitgaven beslist door de algemene vergadering

8.3.1. Vooruitzicht van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar

NORMAAL BUDGET ORDINAIRE		Effectief	Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget
Rubriek	omschrijving / description	verdeling	2020-2021	2021-2022	2021-2022	2022-2023	2022-2023	2023-2024	2023-2024	2024-2025	2024-2025	2025-2026
	Effectieve bewegingen Reserve fonds/Mouvements											
	effectifs des Fonds de Réserve											
	Balans op begin van het boekjaar / Solde au début de l'exercice comptable											
	Algemene Werken Reservefonds/Fonds de Réserve Général Travaux		26.042	46.084	46.084	15.358	15.358	25.359	25.359	31.063	31.063	27.606
	Speciaal Verwerk Fonds /Fonds spécial Peintures		21.000	28.000	28.000	35.000	35.000	42.000	42.000	49.000	49.000	4.038
	Totaal/Total		47.042	74.084	74.084	50.358	50.358	67.359	67.359	80.063	80.063	31.644
	Bijdragen											
	Algemene Bijdrage boekjaar / Contribution Générale annuelle		10.000	10.000	10.000	10.000	10.001	10.000	10.000	10.000	10.000	17.000
	(Verplichte Jaarlijkse Bijdrage/Dotation Obligatoire Annuelle)		3.847	3.789								
	(Extra Jaarlijkse Bijdrage/Dotation complémentaire Annuelle)		6.195	6.211								
	Speciale bijdrage/Contribution spéciale		10.042									
			20.042	10.000	10.000	10.000	10.001	10.000	10.000	10.000	10.000	17.000
	Jaarlijkse Bijdrage Verffonds/Contribution Annuelle Fonds Peinture		7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	0
	Totale Bijdragen / Contributions totales		27.042	17.000	17.000	17.000	17.001	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
	Opnames :											
	Relamping trappen en garage / Relamping cages d'escalier et Garage		-	-	-							
	Magnetische zuignap en videoparaphonie op 3 eerste deuren/ Verrouillage			-27.199	-28.815							
	2 Pompen Garage -2/ 2 pompes Garage -2			-7.272								
	Verwerk Buitenschrijnwerk/Peinture châssis extérieurs					-40.000	0	-47.000	0	-52.000	-51.962	
	Honoraria Experts en Advocaten Gebouw / Honoraires Experts et Avocats Bâtiment				-4.639	-4.000	0	-4.000	-4.296	-4.000		
	Voordeurbeveiliging aan de straatkant / Sécurité portes d'entrée front de rue									-10.600		-5.596
	Beveiliging 2de deur/Sécurisation 2ième porte									-5.300	-5.300	
	Deuren fietsenlokaal/ Portes local à vélos									-1.590		
	Verbetering camera systeem/ Amélioration système caméras									-5.300	-5.224	
	Expertsudie voor installatie van elektrische laadpalen / Etude expert Installation bornes de recharge électrique									-3.630	-1.588	
	Regularizatie verschillen voorgaande jaren /Régularisation différences années antérieures			-4.000							-1.345	
	Aanpassing van de statuten/RO/Mise en conformité des Statuts/ROI					-4.000	0	-4.000	0	-4.000		-4.000
	Schilderwerk in de entrees en op de begane grond/ Peintures des halls d'entrées et rez-de-chaussée											-6.000
				-31.199	-40.726	-48.000	0	-55.000	-4.296	-86.420	-65.419	-15.596
	Balans op het einde van het boekjaar/ Solde à la fin de l'exercice comptable											
	Algemene Werken Reserrefonds/Fonds de Réserve Général		46.084	24.885	15.358	17.358	25.359	27.359	31.063	6.643	27.606	29.010
	Speciaal Verwerk Fonds /Fonds spécial Peintures		28.000	35.000	35.000	2.000	42.000	2.000	49.000	4.000	4.038	4.038
	Totaal/Total		74.084	59.885	50.358	19.358	67.358	29.359	80.063	10.643	31.644	34.453

8.3.2. Vaststelling van het bedrag van de bijdrage aan het reservefonds voor het lopende begrotingsjaar– Absolute meerderheid.

Voorstel om de jaarlijkse toewijzing aan het reservefonds vast te stellen op €17.000.

Dit voorstel kan worden herzien tijdens de vergadering, maar kan niet minder zijn dan het bedrag van het “verplichte” reservefonds (zie hierboven).

8.3.3. Financiering van besluiten van de algemene vergadering uit het reservefonds – Absolute meerderheid.

In het geval dat de bedragen die zijn toegewezen aan het reservefonds niet worden goedgekeurd of onvoldoende zijn, kunnen alle of een deel van de uitgaven die zijn goedgekeurd door de Algemene Vergadering worden toegewezen aan uitgaven of worden onderworpen aan een speciale oproep tot fondsen, afhankelijk van de beschikbaarheid van contanten in het reservefonds.

8.4. Goedkeuring van het voorziene budget voor de courante onderhoudsuitgaven, de werkingskosten en de kosten van beheer van de gemeenschappelijke delen en uitrustingen van het gebouw – Absolute meerderheid

NORMAAL BUDGET ORDINAIRE		Effectief	Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget	Effectief	Budget
Rubriek	omschrijving / description	verdeling	2020-2021	2021-2022	2021-2022	2022-2023	2022-2023	2023-2024	2023-2024	2024-2025	2024-2025	2025-2026
1	Verzekeringen/assurances	10000	7.968	8.000	8.181	8.250	8.893	9.000	10.090	10.500	10.779	11.100
2	Diversen/divers	10000	2.973	3.000	2.779	3.000	2.411	3.000	1.688	2.500	366	1.500
3	Onderhoud gebouw/Entretien bâtiment	10000	877	1.515	1.111	2.500		5.000	1.360	4.000	4.874	4.000
4	Inricht/invest appart	9330										
5	Privatieve kosten/frais privés	privatief										
7	TV distributie/ abonnement	54										
10	Beheer Syndicus / Gérance Syndic	9330	19.327	18.485	18.819	19.400	19.547	19.500	20.796	21.000	21.236	21.900
10 bis	Ondersteunende diensten / Prestations de support M. Claes			5.000	4.821	8.350	8.922	9.000	8.566	8.500	7.602	8.000
11	Huisvuil/ Poubelles	10000	2.736	2.750	2.736	3.000	3.550	3.500	8.133	8.000	7.452	8.000
12	Kuisploeg/nettoyage	10000	16.375	16.500	16.542	17.000	24.134	20.000	20.227	20.500	22.183	22.000
13	Onderhoud / entretien	10000	6.407	5.000	7.468	7.500	12.934	10.000	15.729	13.000	15.482	15.500
14	Lift / ascenseur	10000	12.757	12.750	13.584	13.500	15.951	14.900	13.951	13.000	14.189	5.000
16	Koud water / eau froide	10000	-167	500	28	1.000	-320	1.000	2.721	3.500	3.179	3.500
17	Honoraria deskundigen -CITYA /Honoraires d'experts - CITYA				4.749	1.500	3.630	1.500	561	1.500	6.277	2.500
19	Garages/garages	670	1.441	1.000	515	1.500	5.442	1.600	2.499	3.000	6.634	4.000
22	Elektriciteit/électricité	10000	5.081	5.500	6.172	7.500	5.446	6.000	5.569	6.000	7.955	8.000
	Totaal / Total		75.773	80.000	87.505	94.000	110.541	104.000	111.889	115.000	128.209	115.000
Budget Bijdrage Werken-Reservefonds /												
Contribution au Fonds de Réserve/Travaux												
Jaarlijks	Verfwerk buitenschrijnwerk	9330	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	7.000	
	Voeding Algemene Reservefonds		10.000	10.000	10.000	10.000	10.001	10.000	10.000	10.000	10.000	17.000
	Subtotaal		17.000	17.000	17.000	17.000	17.001	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
"One shot"	Relamping gangen	10000										
	Relamping trappen en garage - uitgesteld tot 2018/19	10000							0			
	Plaatsing van een code clavier op 1ste deuren van de ingangen	-							0			
	Magnetische zuignap en videoparolfoon op 3 eerste deuren (estimation)	10.000							0			
	Subtotaal "One shot"	-	10.000									
	Subtotaal Bijdrage Werken Reservefonds		27.000	17.000	17.000	17.000	17.001	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
	Totaal		102.773	97.000	104.505	111.000	127.542	121.000	128.889	132.000	145.209	132.000

Budget : 115.000€

8.4.1. Projectie van de periodieke provisie-aanvragen

Aard van de provisie	Jaarlijks budget		Nbre	Bedrag van de voorziening	Verschil in %
	Afgesloten boekjaar	Lopend boekjaar			
Totaal van de "gewone" uitgaven	115.000	115.000	12	57.500,00	0,00%
Inbreng van het reservefonds	17.000	17.000	12	1.416,67	0,00%
TOTAAL	132.000	132.000		58.916,67	0,00%

Om de oproepen tot fondsen niet te onderbreken bij de afsluiting van het boekjaar, zullen deze worden voortgezet volgens de boekhoudkundige termijnen tot de volgende gewone algemene vergadering.

Opgesteld op 26/09/2025

De syndicus

Elke opmerking met betrekking tot onderhavig proces-verbaal moet geformuleerd worden overeenkomstig de wet (cfr. artikel 3.92 § 2).

De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden tijdens

MAANDAG 12 OKTOBER 2026

Elke mede-eigenaar kan de algemene vergadering verzoeken om te beraadslagen over het door hem bepaalde voorstel.

Teneinde evenwel dit punt op de dagorde te kunnen noteren mits inachtnaam van de oproepingstermijnen, moet de aanvraag schriftelijk aan de syndicus worden gericht, minstens drie weken vóór de eerste dag van de hierboven vermelde tweewekelijkse periode.

