

- Evolutie van de verbruikskosten:

	11/2018-10/2019	11/2019-10/2020	11/2020-10/2021
Water	593,88 euro	60,27 euro	378,85 euro
Elektriciteit	3.697,31 euro	3.240,80 euro	3.742,89 euro
Aardgas	1.010,30 euro	868,08 euro	1.336,02 euro
Algemeen totaal	5.301,49 euro	4.169,15 euro	5.457,76 euro

Evolutie verbruik

	03/2018-03/2019	03/2019-03/2020	03/2020-02/2021
Water	91m ³	36m ³	47m ³
Elektriciteit	12.828 kWh	13.418 kWh	14.297 kWh
Aardgas	23.194 kWh	23.779 kWh	24.270 kWh
	04/2018-04/2019	04/2019-05/2020	05/2020-05/2021

- Begroting gewone en buitengewone kosten 11/2021-10/2022:

WATER	89,00 euro x 4	356,00 euro
ELEKTRICITEIT	333,00 euro x 12	3.996,00 euro
AARDGAS	123,00 euro x 12	1.476,00 euro
BEHEER		
Vergoeding beheer	900,00 euro x 4	3.600,00 euro
Nooddienst	125,00 euro	125,00 euro
CONTRACTUELE WERKEN		
Schoonmaakonderhoud	235,95 euro x 12	2.831,40 euro
Glazenwas	259,77 euro x 2	519,54 euro
Onderhoud lift	1.530,00 euro	1.530,00 euro
Keuring lift	348,20 euro	348,20 euro
Onderhoud cv-installatie	200,00 euro	200,00 euro
Opname cv-meters	341,37 euro	341,37 euro
Opname warmwater meters	126,11 euro	126,11 euro
VARIABLE UITGAVEN	2.000,00 euro	2.000,00 euro
Algemeen totaal		17.449,62 euro

Opmerking: Uitgaven n.a.v. beslissingen van huidige algemene vergadering zijn in voormelde begroting niet opgenomen.

Beslissing: De begroting wordt goedgekeurd.

- Werkkapitaal*:

- Kwartaalvoorschotten: 3.200,00 euro per kwartaal (800,00 euro voor het gelijkvloers / 450,00 euro per appartement) ofte 12.800,00 euro op jaarbasis

Beslissing: De vergadering beslist het bedrag van de kwartaalvoorschotten te verhogen naar 4.400,00 euro per kwartaal (1.100,00 euro voor het gelijkvloers / 550,00 euro per appartement) ofte 17.600,00 euro op jaarbasis.

De beslissing werd genomen op basis van 730/910sten.

1.

(*) De som van de voorschotten die door de mede-eigenaars dienen betaald als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven.

(**) Een financiële buffer die er voor moet zorgen dat er in principe steeds voldoende geld beschikbaar is op de zichtrekening, ook in het geval het totaalbedrag van de te betalen facturen hoger is dan de ontvangen kwartaalvoorschotten of ingeval van onvoorziene kosten of achterstallen.

- **Reservekapitaal*:**

- Een reservekapitaal werd nog niet opgericht. De vereniging van mede-eigenaars dient uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aan te leggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan met vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht werkkapitaal niet aan te leggen.

Beslissing: De vergadering beslist voorlopig niet tot oprichting van een reservekapitaal

(*) De som van de periodiek door de mede-eigenaars te betalen bedragen die bestemd zijn voor het dekken van niet-periodieke uitgaven. De algemene vergadering beslist over de aanwending er van.

- De balans op datum van 31/10/2021 wordt toegelicht.

Beslissing: De balans wordt goedgekeurd.

- **Achterstallen:**

- Op datum van de algemene vergadering worden geen achterstallen genoteerd.

- Beslissing: De financiële situatie wordt toegelicht en goedgekeurd.

3. Décharge raad van mede-eigendom en syndicus

- Beslissing: Décharge wordt verleend aan de syndicus.

4. Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus

- Beslissing: Er zijn geen kandidaten voor de raad van mede-eigendom.

- Beslissing: Er zijn geen kandidaten voor de functie van commissaris van de rekeningen.
- Beslissing: De algemene vergadering beslist om Beheer BV te bevestigen in haar mandaat van syndicus conform de bestaande overeenkomst.

5. Onderhoudsovereenkomsten: overeenkomst onderhoud cv-installatie – evaluatie overeenkomst schoonmaakonderhoud

- Beslissing: De overeenkomsten voor glazenwas (Atalian), keuring van de lift (Konhef) en opname van de cv-meters en warmwatermeters (Caloribel) worden positief geëvalueerd.
- Beslissing: Alternatieven voor het onderhoud van de lift (actueel Otis) worden nagegaan. Een schriftelijke stemming omtrent de opzeg van de overeenkomst onderschreven met Otis en het onderschrijven van een overeenkomst met een andere liftonderhoudsfirma wordt georganiseerd.
- Overeenkomst onderhoud cv-installatie: Actueel is geen overeenkomst onderschreven voor het onderhoud van de cv-installatie van de appartementen. De van de firma's Bondec en Hollants-Heatech ontvangen onderhoudsvoorstellen worden toegelicht en besproken.
- Offerte Bondec t.b.v. 1.106,39 euro incl. btw 6%: (de offerteprijs heeft betrekking op de twee wandketels, van de appartementen én van het pand gelijkvloers)
 - Jaarlijks reinigen van condenserende wandketel Remeha Quinta 35C
 - Jaarlijks reinigen van condenserende wandketel Remeha Quinta 45C
 - Jaarlijkse controle en reinigen verbrandingskamers en branders
 - Jaarlijks reinigen en spoelen condensatiesifon
 - Jaarlijks visuele controle van rookgaskanaal
 - Vervangen branderdichtingen en ontstekings- en ionisatie-elektroden
 - Afregelen branders, uitvoeren CO₂-metingen en afleveren wettelijk verbrandingsattest
 - Nazicht afsluitkranen stookplaats
 - Reinigen en spoelen vuilafscheiders en filters
 - Nazicht regel- en veiligheidstechnische apparatuur stookplaats
 - Controle voordruk expansievaten en indien nodig bijstellen
 - Nazicht anti-vriesgehalte in leidingen zonnecollectoren

Excl. eventuele noodzakelijke vervangonderdelen
Onderhoudsprijs jaarlijks indexeerbaar

- Offerte Hollants-Heatech t.b.v. 167,75 euro incl. btw 6%: (de offerteprijs heeft uitsluitend betrekking op de wandketel van de appartementen)
 - Tweejaarlijks wettelijke meting van de verbrandingsgassen bij het begin an het onderhoud: onderdruk: CO₂, CO, temperatuur, rendementsbepaling,...
 - Reinigen verbrandingskamer

- o Reinigen brander
- o Nazicht van de brander
- o Controle op dichtheid
- o Wettelijke meting van de verbrandingsgassen bij het einde van het onderhoud: onderdruk, CO₂, CO, temperatuur, rendementsbepaling,...
- o Afleveren wettelijk reinigings- en verbrandingsattest
- o Visuele inspectie toebehoren (pompen, boiler en toebehoren).

Excl. onderhoudsset en eventuele noodzakelijke vervangonderdelen
Onderhoudsprijs jaarlijks indexeerbaar

Beslissing: Een onderhoudsovereenkomst wordt onderschreven met de firma Hollants-Heatech. Er wordt voorkeur gegeven aan uitvoering van het onderhoud tijdens de maand september. Een onderhoudsvoorstel voor de zonnecollectoren wordt aangevraagd. Firma Hollants-Heatech is niet in de mogelijkheid in te staan voor het onderhoud hiervan.

- **Overeenkomst schoonmaakonderhoud:** Het ontbrak aan uitvoering van periodiek schoonmaakonderhoud van de gemene delen van het gebouw. De gemeenschappelijke delen waren aanzienlijk bevuild. Een oplossing drong zich dan ook op. Onderhoudsvorstellen voor wekelijkse en tweewekelijkse uitvoering werden ontvangen van de firma's ABS Cleaning, M7 Cleaning en Verco. Een schriftelijke stemming omtrent het onderschrijven van een onderhoudsovereenkomst werd georganiseerd. Alle eigenaars bevestigden akkoord voor het onderschrijven van een overeenkomst voor tweewekelijks schoonmaakonderhoud van de gemeenschappelijke delen met de firma Verco. De maandprijs bedraagt 235,95 euro incl. btw 21%.

Beslissing: Er wordt nazicht verricht na de eerstvolgende onderhoudsbeurt. Het resultaat van de uitvoering wordt geëvalueerd. Waar nodig wordt bijgestuurd. Bij aanhoudende opmerkingen wordt de overeenkomst opgezegd. Desgevallend wordt een schriftelijke stemming georganiseerd. Een bijkomende offerte (t.o.v. de vorige bevraging) wordt aangevraagd zodat de eigenaars opnieuw tussen drie offertes kunnen kiezen.

5. EPC gemene delen

- Een EPC (energieprestatiecertificaat) voor de gemeenschappelijke delen van elk appartementsgebouw dient opgesteld zodat er zicht is op de energiezuinigheid van het volledige gebouw. Dit staat los van het EPC bij verkoop of verhuring van een pand maar dient dan wel als een aanvulling hierbij. Het EPC van de gemene delen toont hoe energiezuinig de gangen, de gemeenschappelijke stookruimte, het dak, de gevel, verlichting gemene delen, ... zijn en bevat derhalve informatie over de energetische toestand van het gebouw. Het bevat aanbevelingen (geen verplichtingen) om eigenaars te sensibiliseren om het gebouw energiezuiniger te maken/te renoveren.
- Initieel werd de deadline vastgelegd op 01/01/2022 voor alle appartementsgebouwen. Inmiddels werd evenwel een fasering geïntroduceerd. Voor de appartementsgebouwen van 5 t.e.m. 14

wooneenheden werd de deadline verplaatst naar 01/01/2023.

- Het EPC is 10 jaar geldig en is aan te passen in geval van werken met invloed op de energetische prestaties van de gemene delen (bv. aan daken, cv-installatie).
- Voor het opstellen van dit EPC werden er voorstellen bekomen van energiedeskundigen REAS (actueel We Love Buildings), BTV, ACA en Vastgoed Experts. Van de firma Building Lovers werd het voordeligste en beste voorstel ontvangen. Voor gebouw Rubens (6 appartementen + handelspand gelijkvloers) bedraagt het tarief van We Love Buildings 302,50 euro incl. btw 21%. Inbegrepen is het opstellen van het technisch dossier, rondgang en opname ter plaatse, afwerken van het EPC gemene delen en het elektronische ter beschikking stellen ervan. Eventueel noodzakelijke aanvullende taken worden uitgevoerd in regie (regietarief 75,00 euro + bw). De syndicus heeft de opdracht inmiddels aan de firma We Love Buildings toevertrouwd.
- Voor de praktische uitwerking dient de syndicus allerhande oppervlaktes, paramaters en plannen op te zoeken en te bezorgen aan de erkende energiedeskundige type A. Deze uitwerking valt niet onder de basistaak van de syndicus en is dus niet inbegrepen in het standaard ereloon. Beheer BV rekent hiervoor een bescheiden vergoeding aan t.b.v. 175,00 euro forfaitair (vrij van btw).

Beslissing: De vergadering verklaart zich akkoord met de toewijzing van de opdracht tot het opstellen van het EPC gemene delen aan We Love Buildings en met de vergoeding voor Beheer BV.

6. Aanpassingswerken lift n.a.v. risicoanalyse

- Om de 15 jaar dienen liften onderworpen aan een risicoanalyse door een keuringsorganisme. Konhef voerde de risicoanalyse uit op 01/10/2020. Op basis van het verslag van risicoanalyse dienen een aantal veiligheidsmaatregelen genomen vóór 31/12/2023:
 - De verlichting op de brodossen is onvoldoende, behalve in de kelder, en dient > 50 lux gemeten op de vloer.
 - De schachtput $\leq 1,60\text{m}$. Er dient een stopschakelaar (veiligheidsschakelaar) voorzien in de schachtput op min. 0,40m boven de bordesdrempel en max. 2,00m boven de schachtputvloer en op max. 0,75m van de deurkozijn.
 - Volgende opschriften dienen aangebracht in de liftkooi: de identificatiegegevens van de eigenaar en van de in geval van probleem te contacteren verantwoordelijke.
- Van liftonderhoudsfirma Ora Liften werd offerte ontvangen t.b.v. 491,01 euro incl. btw 6% om aan de volgende opmerkingen te verhelpen:
 - Leveren en plaatsen extra stopschakelaar in schachtput
 - Leveren en plaatsen identificatieplaatje in liftkooi

Beslissing: Dit punt wordt hernomen tijdens de volgende algemene vergadering. Het identificatieplaatje mag alvast aangebracht worden.

- De bordesverlichting ter hoogte van het gelijkvloers werd nagezien door Marc Decaluwé (Electro Marc Decaluwé). Volgens diens meting zou de bordesverlichting daar nu in orde moeten zijn. De bordesverlichting ter hoogte van de andere verdiepingen wordt nagezien.

8. Allerlei

- De periodiciteit voor het reinigen van de beerput wordt vastgesteld op 3-jaarlijks.
- De oorzaak van het hoge elektriciteitsverbruik wordt nagegaan.
- Stad Mortsel wordt gevraagd de klinkerbestrating waar nodig te herstellen.
- Een nieuwe rookmelder wordt geplaatst in de inkomsas.
- Eigenaars merken op dat toezending van opvragingen én per post, én per mail voor verwarring zorgt.
- Er wordt voorgesteld de ramen (privatieve delen) licht op te schuren en te schilderen. De aannemer die destijds de werken uitvoerde, wordt aangesproken en om offerte verzocht. Andere aannemers worden eveneens gevraagd offerte op te stellen. De eigenaars worden aangeschreven met het oog op toewijzing van de werken en met de vraag of zij wensen deel te nemen zodat de werken voor meerdere of alle appartementen kunnen gecombineerd worden.



P. MARTENS

Hoofdverantwoordelijke

☎ 03/242.06.00

✉ pm@beheer.be