

OI.be
beheer

Samen beheren wij uw toekomst



ORIGINAL IMMO

- syndicus
- beheer
- verhuur



Original Immo BV

Administratief centrum Huikstraat 47 te 2000 Antwerpen
met kantoren te Antwerpen, Kalmthout en Kapellen.





Beste mede-eigenaars,

De periode 2020-2022 is weer een periode vol verandering in onze sector.

De pandemie, de virtuele vergaderingen, maar ook de uitlopers van de wijzigende wetgeving zoals de grote wetswijziging appartementswetgeving van 2019 zijn een uitdaging.

Asbestreglementering, een energieprestatie-certificaat gemene delen van uw gebouw, verplichte reglementen van inwendige orde (RIO) het verbleekte allemaal door de coronamaatregelen die Original Immo zag aankomen midden januari 2020 waarop wij meteen het nodige activeerden door de eerste vragen hierover te stellen bij onze beroepsverenigingen door een algemene mail op 30 januari 2020.

*het is die vooruitziende blik die maakt dat
wij kunnen uitblinken in ons vakgebied*

Met meer dan 30 jaar ervaring binnen Original Immo in deelgebieden als rechten, notariaat, boekhouding, gerechtsexpertise en energiedeskundige zijn wij de ultieme syndicus. Per kerende krijgt u antwoord op uw vragen, heldere uitlegvideo's, volledige voorbereiding notulen vergaderingen van meerdere pagina's met duidelijke cijfers vooraf aan elke samenkomst, begeleiding raad van mede-eigendom, groepsaankopen, innovatie in diensten, all-in prijs ereloon en 24/7 persoonlijke service.

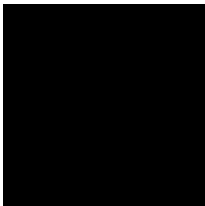
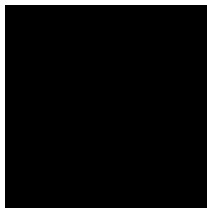
Vraag gerust onze referenties en u mag hierbij indien gewenst zelf het gebouw kiezen. Met reden hebben wij in al die tijd nog geen enkel gebouw verloren sinds onze start.

Ons Mission Statement:

'Eigenaars de macht en kracht geven een gemeenschap en VME op te bouwen en daardoor de mensen dichterbij elkaar brengen' is hierbij ons motto.

Samen beheren wij uw toekomst.

Sebastiaan Murre
Bestuurder



Nog geen klant?

Het wisselen van een syndicus is net zoals het wisselen van gsm-operator, nutsbedrijf water of elektriciteit, vergelijken en gewoon doen. Overnameprocedures zijn makkelijk, vlot en zijn wettelijk bepaald.

Stappenplan hoe te veranderen van syndicus:

1. Offerte: u vraagt een offerte aan bij het Original Immo beheersteam via welkom@oi.be
2. Bespreking offerte binnen RvM (Raad van Mede-eigendom) en/of VME (vereniging van mede-eigenaars)
3. Benoeming; via de jaarlijkse eigenaarsvergadering (AV) of via een bijzondere algemene vergadering (BAV)
4. Overname dossier binnen de 30 dagen na aanstelling van uw Original Immo beheersteam
5. Audit van uw dossier en overname lopende administratie

Heeft u een specifieke vraag over een specifiek probleem in uw specifiek gebouw?

Stel in vertrouwen uw vraag aan de zaakvoerder sebastiaan@oi.be

Waarom kiezen voor Original Immo?

Elke syndicus biedt u in zijn reclame ongetwijfeld 24/7 persoonlijke service, uw gebouw is onze zorg, innoverende diensten, eerlijke en transparante communicatie, duidelijke boekhouding, implementatie nieuwe wetgeving, eigenaar is baas en samen de gemeenschap te beheren, ... De ervaring leert helaas dat de sector nog in zijn kinderschoenen staat. Wij beseffen dat en doen er ook daadwerkelijk iets aan. Wij maken onze beloftes waar.

Als lid van organisaties als VLABEL (erkenning 005194131344), VEA (erkenning EP15587), CIB (erkenning 352974) & BIV (erkenning 507754) zegt Original Immo beheersteam u toe:

Mission Statement

Naar u als klant: zal het Original Immo beheersteam altijd helder en transparant communiceren en dit bij voorkeur binnen de dag (!) om zo voor zijn eigenaars & huurders zorgenbesparend te werken. Wij hebben een neutraal en rationeel oordeel met de nodige juridische achtergrond en een krachtige onderhandeling om zo een duurzame vertrouwensband en langdurige samenwerking met onze eigenaars en bewoners op te bouwen.

Naar onze medewerkers: wij begeleiden hen in een persoonlijk plan van aanpak & groei door opleiding, duidelijke afspraken en bedrijfsstructuren als richtlijnen, software, hardware, kantoren, teamprocessen, ... Persoonlijke groei wordt gemotiveerd door aandacht voor het persoonlijk welzijn, in balans met de thuiswerksituatie.

Naar de sector: helpen wij deze verder te professionaliseren zowel virtueel als paperless, personaliseren maar toch ook te coördineren en te uniformiseren.

Kortom: we bieden ouderwetse betrouwbaarheid met moderne flexibiliteit en met een unieke kijk op de markt en dit alles tegen een gunstig tarief.



Wie zijn wij?

Maak kennis met ons team van specialisten.

Uw mede-eigendom in beheer geven aan het Original Immo beheersteam is uw vastgoed in handen geven van een groep specialisten werkend in teamverband per expertise.

ONZE DIENSTEN VALLEN ONDER MEER UITEEN IN VOLGENDE DEELGEBIEDEN:

- OPSTARTAUDIT
- COMMUNICATIE
- ADMINISTRATIEVE DIENST
- FINANCIËLE DIENST
- JURIDISCHE DIENST
- TECHNISCHE DIENST
- KLUSJESDIENST

**Wij leggen dit alles graag uitgebreid uit aan u en aan de bewoners van uw gebouw.
Hier een kort overzicht:**



Opstartaudit

Alle nieuwbouw of bestaande gebouwen, nieuw onder onze zorgen, gaan eerst door de handen van de zaakvoerder zelf, Sebastiaan Murre, syndicus (BIV erkenning 507754) maar tevens vastgoedbemiddelaar hof van beroep Antwerpen, vastgoedschatter rechtbank eerste aanleg, vastgoedexpert bij de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL erkenning 005194131344), lid van het CIB (CIB nummer 352974), energiedeskundige type A (VEA erkenning EP15587), en opleiding asbest genoten bij OVAM (Openbare Afval Maatschappij).

Deze doet een doorlichting van uw dossier naar alle wettelijke normen, aangevuld indien nodig met een plaatsbezoek om een inventaris te maken van het EPC gemeenschappelijke delen (verplicht sinds 1 januari 2020), langetermijnplan investeringen, onderhoudsschema, keuring elektrische installatie(s), ...



Communicatie

Dit is in de sector de belangrijkste zorg & service. Ons streven is: u dezelfde (werk)dag te antwoorden. Overige diensten zijn wettelijk bepaald en worden door ons team als vanzelfsprekend beschouwd.



Administratie

Briefwisseling en vertegenwoordiging VME ten opzichte van derden, coördinatie werk raad van mede-eigendom, inschrijving VME in het KBO, vergaderingen; uitnodiging al maanden op voorhand, uitzonderlijk bij Original Immo het voorleggen gehele voorbereiding notulen...



Financiële dienst

Beheer gemeenschappelijke businessrekening VME, samenstellen werkings- en spaarkapitaal, permanent werkkapitaal of waarborgfonds, betalen facturen, opstellen budget en balans, opstellen jaarlijkse afrekening kosten, coördinatie werk commissaris van de rekeningen, ...



Juridische dienst

Opvolgen blokpolis, polis burgerlijke aansprakelijkheid VME, rechtsbijstand, verwerken van schadegevallen door onze schade-expert in samenspraak met verzekeringsmakelaar en verzekeringsmaatschappij, invordering bijdragen, bemiddeling bij conflicten binnen de VME en erbuiten, communicatie en coördinatie van procedures, ...



Technische dienst

In stand houden van het gebouw, onderhoud en herstel, wettelijke keuringen, EPC gemeenschappelijke delen, audit CV & SWW, opvolgen post-interventie dossier (onderhoudsboek) met geschiedenis, opbouw en plannen gebouw en zijn werken, ...

Hierbij is het opvolgen van een eventuele lift een belangrijk punt met zijn indienststellingsattesten, periodiek onderhoud en ISO 9001 certificaten, periodieke keuringen, risico-analyses CE markeringen, logboeken, indienststellingsattesten, ...



Klusjesdienst

Interventies 24/7 via ons noodnummer **03 303 74 44** door eigen ploeg. Hierbij is het opvolgen en aanvullen van het postinterventiedossier sinds 2011 een belangrijk punt zodat ook over 50 jaar nog duidelijk is wat er precies is gebeurd en wanneer.

Veel van deze zaken zijn wettelijk bepaald en vallen onder het ALL-IN tarief van het ereloon dat de syndicus maandelijks de VME aanrekent. Als in een uitzonderlijk geval een extra expertise nodig is dan worden deze extra prestaties gehonoreerd conform de tarieven "extra opdrachten" zoals bij een gerechtsexperts, plaatsbezoek of oplevering zeer grote werken.



Wie bent u?

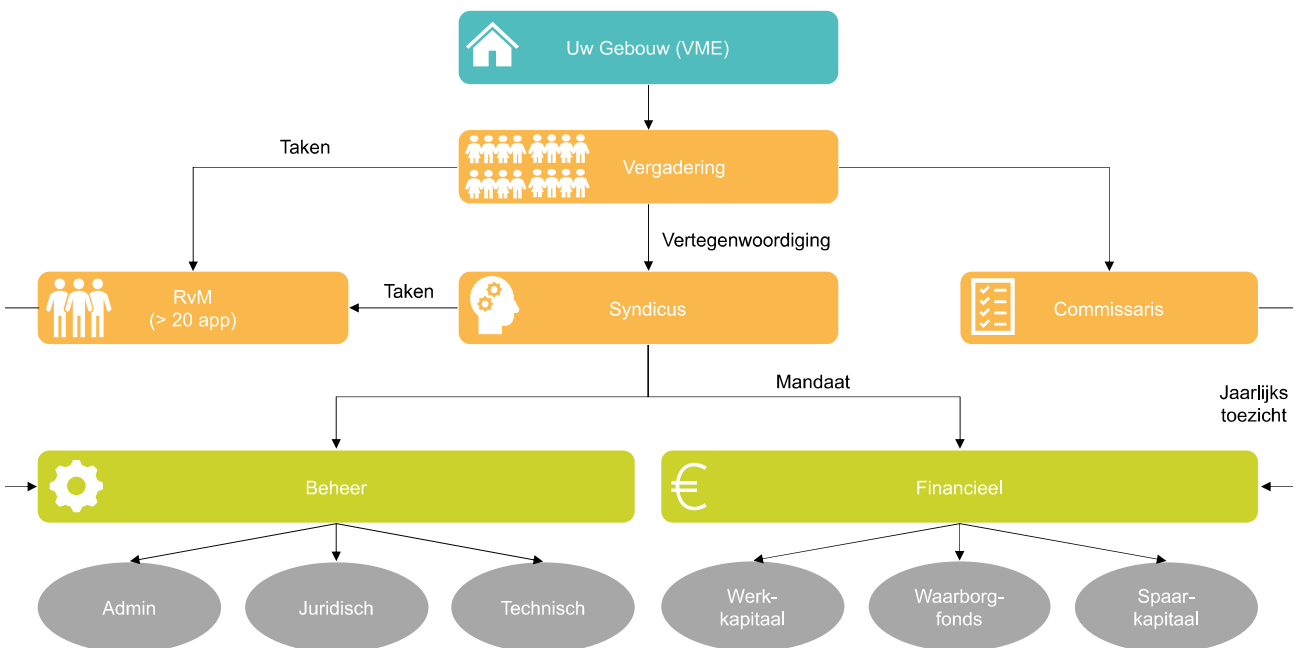
De VME is een afkorting en staat voor Vereniging van Mede-Eigenaars. Wanneer een gebouw opgesplitst wordt in meerdere eenheden die individueel gekocht kunnen worden, richt men bij deze opsplitsing altijd een VME op via de basisakte.

De VME is verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van het appartementsgebouw en vertegenwoordigt alle andere gemeenschappelijke belangen van de eigenaren aan de hand van de wettelijke bepalingen die verschillen tussen grote gebouwen (meer dan 20 woonkavels) en kleine gebouwen.

De VME is als het ware een soort vennootschap (als een BV) en heeft deelse rechtspersoonlijkheid, een ondernemingsnummer met inschrijving in de kruispuntbank voor ondernemingen KBO, aandeelhouders zijnde de eigenaars, zaakvoerder zijnde de syndicus met mandaat over de businessrekening van de VME, aandelen zijnde de quotiteiten (duizendsten), jaarlijkse eigenaarsvergadering (AV) en boekhouding, ... dus professionele opvolging aangewezen.

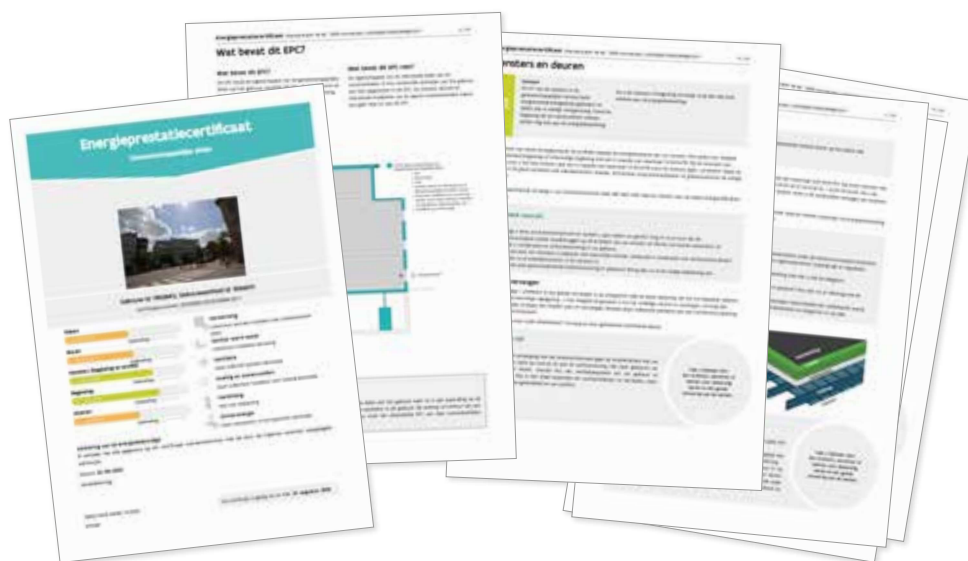
De VME is het beslissingsorgaan vertegenwoordigd door de syndicus die dus alle beslissingen van de VME zal uitvoeren met toezicht door de commissaris van de rekening op het financieel beheer en toezicht van de raad van mede-eigendom (RvM) op het dagelijks beheer als administratie, juridische en technische opvolging.

De VME organiseert zich door op vlak van beheer middels een jaarvergadering van de eigenaars, waar iedere eigenaar op wordt uitgenodigd en stemrecht heeft conform zijn quotiteiten (duizendsten). Boekhoudkundig organiseert de VME zich door een businessrekening op naam van specifiek uw gebouw te openen dat boekhoudkundig uiteenvalt in een spaarkapitaal, werkkapitaal en waarborgfonds.



Onderzoek: Energieprestatiecertificaat voor heel het appartementsgebouw

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



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

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

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

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

Het EPC gemeenschappelijke delen bevat hiervoor de nodige informatie en adviezen over het gebouw en het EPC van het appartement voor de privatieve kavel. De certificaten vullen elkaar aan.

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

Hierbij is ook het Original beheersteam uw aangewezen partner als energiedeskundige type A (VEA erkenning EP15587).

Voor de opmaak van het attest EPC gemeenschappelijke delen komt ons team naar uw gebouw om de constructie te onderzoeken. Wat maakt dat wij als syndicus gelijk een grote kennis van uw gebouw krijgen en uw postinterventiedossier (onderhoudsboekje) kan worden aangevuld waar nodig.

De afstand syndicus/VME wordt zo alleen maar kleiner.



Voorstelling van een van de personeelsleden: procesmanager Birgit van Beek

De veelzijdigheid van het beroep syndicus trok haar weg uit het notariaat waar ze in meer dan een decennium leerde accuraat om te gaan met de dwingende wetgeving inzake appartementswetgeving, verkoop, krediet, basisakten en dergelijke.

Opleiding

Na haar studie criminologie te Gent doorgerold in het notariaat waar ze in 14 jaar tijd (!) twee erenotaris-sen heeft bijgestaan tot aan hun pensioen waarna ze bij de derde werkgever in Schoten, Noord-Antwerpen na veel arbeidsvreugde en een leerrijke tijd met een goed gevoel is vertrokken.

Diezelfde positieve energie, vastberadenheid om zaken te kunnen en willen regelen, en haar niet ontziende leergierigheid over het onderwerp vastgoed in brede zin maken haar een perfecte aanvulling van het Original Immo beheersteam.

Het takenpakket

Bij Original Immo zal ze met oog voor details als procesmanager instaan voor de juiste stromen aan data, impulsen, opdrachten en verwerkingen spoedzaken.

Birgit staat tevens in voor de 'opstart' audit van een gebouw. Dit is uiteraard bij nieuwbouw belangrijk om de juiste start te hebben inzake werking gebouw op vlak van brandveiligheid, onderhoud verschillende delen waarbij een gebouw nieuwbouw steeds een grotere uitdaging wordt door uitbreiding wetgeving en technische zaken als zoiets specifiek als aanmelden gemeenschappelijke zonnepanelen bij de VREG.

Ook bij bestaande gebouwen een belangrijk punt omdat dossiers soms niet goed zijn beheerd. De mede-eigenaars van deze gebouwen zijn uiteraard kritischer en kunnen vergelijken met de vorige werking maar ook deze eigenaars weten wij door onze inzet en communicatie voor 100% te overtuigen van onze structuur, communicatie en inzet wat maakt dat Original Immo nog nooit een klant heeft gehad die zelf heeft opgezegd (!).

Opstart

Birgit staat in voor het begeleiden van de gebouwen naar de juiste structuur door:

- Overname dossier
- Update eigenaarsgegevens
- Keuze van de communicatie
- Nazicht brandveiligheid
- Offerteaanvraag & concurrentie leveranciers
- Nazicht statuten en kostensleutels
- Vaststellen boekjaar en jaarvergadering
- Nazicht RIO (reglement van inwendige orde)
- Nazicht lopende schadegevallen
- Nazicht notulen vorige vergaderingen
- Inschrijving KBO
- Organisatie opstartvergadering indien nodig
- ...

Opstart Audit

Eenmaal onder het beheer van het Original Immo beheersteam is snelheid van groot belang.

In de eerste week wordt al gekeken naar het: administratief, juridisch, financieel & boekhoudkundig, communicatief en technisch aspect. Hierbij wordt zij geholpen door een van de zaakvoerders.

Hoe ervaart Birgit haar job?

“Het is fijn variatie te hebben in het helpen van je medemens met het beheren van hun grootste bezit en dit dan ook nog mijn beroep te mogen noemen. Structuur maken in een chaos is sowieso mijn passie en het is fijn mensen met de juiste motivatie mee te krijgen hierin. Ons motto is hierin treffend: “Eigenaars de macht en kracht geven een gemeenschap en VME op te bouwen en daardoor de mensen dichter bij elkaar brengen”.

Hoe ziet Birgit de toekomst?

“Voor mij is het belangrijk mijn ervaring en expertise verder te kunnen uitbreiden door het nog efficiënter maken van bepaalde structuren in gebouwdossiers en deze processen te begeleiden met leuke collega's binnen de Original Immo kantoren.

Verder zijn wij een sterk groeiend bedrijf en het is leuk hierin mee te groeien. Ik heb er zin in!”

Birgit@oi.be





Voorstelling van onze Kotmaster Antwerpen Geert Hennissen

“Wist u dat Original Immo buiten groot syndicus van residentieel vastgoed ook de grootste onafhankelijke beheerder van studentenvastgoed in Antwerpen is?” vertelt onze studentenbeheerder Geert. Zelf vroeger projectontwikkelaar en werfleider van grote projecten en nu ondermeer Kotmaster en medezaakvoerder bij Original Immo.

Zo hebben de eigenaars van het nieuwbouwproject Campus 28 te Antwerpen, Aarschotstraat met zijn 58 kavels vorig academiejaar gekozen voor de studentendiensten van het Original Immo beheerteam.

Het uniek en origineel ontworpen studentenbeheermodel ‘SSA’ (Sustainability in Student Accommodation) steunt op een georganiseerd geïntegreerd systeem en valt uiteen in volgende deelgebieden:

Syndicus = algemene delen

Als syndicus zijn wij de professionele vertrouwenspersoon die instaat voor het dagelijkse beheer van de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom zoals:

- Keukens
- Liften
- Gangen
- Brievenbussen
- Kelders
- Technische ruimtes
- Logboek keuringen studentengebouw voor groene label (!)
- ...





De grootste onafhankelijke beheerder van studentenvastgoed in Antwerpen

Beheer = privatieve kavel

Het Original Immo beheersteam treedt als rentmeester op als uw vertrouwenspersoon en zal de meeste van uw taken als eigenaar overnemen zodat u zorgeloos kan genieten van het rendement op uw investering. Als er bijvoorbeeld in de kavel een lamp, douche, sleutel, internet of een kookplaat kapot is regelen wij herstel en opvolging binnen uw kavel.

Verhuur = de kavels bezet krijgen

Jaren ervaring binnen de niche van verhuur met service, structuur en communicatie naar huurders-studenten toe.

Enkele zaken die daar onder andere bij komen kijken:

- Vaststelling huurprijzen in samenspraak eigenaars (zonder interne concurrentie in het gebouw!)
- Juiste aandeel huur/kosten bezien het komende huurdecreet studentenvastgoed
- Bezichtigingen
- Opmaken contract
- Plaatsbeschrijving
- Sleutels overhandigen
- Aanspreekpunt bij eventuele problemen
- Kleine herstellingen laten uitvoeren
- Schoonmaakbedrijf aansturen
- Controle gebouw
- Toegang verschaffen bij keuringen
- ...

Kortom ervoor zorgen dat het gebouw verhuurd en goed georganiseerd is zodat de eigenaar zich hierover geen zorgen dient te maken.

Belangrijk bij verhuur is de infrastructuur en reclame die hierrond wordt gebouwd via sociale media en specifieke websites, zie bijvoorbeeld: www.studentenkamerantwerpen.be.

"Jaren van ervaring in studentengebouwen leren dat beheer van studentenvastgoed een hele uitdaging is, die soms zelfs onder de noemer 'topsport' valt.

Vragen of interesse?
Student@oi.be

Voorbeeldafrekening

Voorbeeldafrekening (deel 1)



VME Utopia
 Voorbeeldstraat 321
 2000 Antwerpen
 0123.456.789

Dhr. & Mevr. Specimen Jan – Exemplar Petra
 Voorbeeldstraat 321 bus D754
 1234 VOORBEELDSTAD

Datum afrekening: 02/01/2022

Geachte heer, mevrouw,

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

VOORLOPIGE AFREKENING

A1 Afrekening voor de periode van 01-01-2021 tot 31-12-2021					
A2	Kostensoort KAVEL = kamer B1.2	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
		K1	K2	K3	K4
	610061 NAZICHT BRANDHASPELS / BRANDBLUSSERS	450,19	1/154	2,94	0,00
	610111 ONDERHOUDSCONTRACT LIFT BLOK B	725,64	1/15	48,37	0,00
	610112 KEURING LIFTEN BLOK A & B	371,26	1/53	7,01	0,00
	610130 NOODTELEFOON LIFTEN	72,60	1/53	1,37	0,00
	610410 ONDERHOUD GARAGEPOORT	250,47	108/10000	2,71	0,00
	610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	659,68	108/10000	7,11	0,00
	610502 SCHOONMAAK BLOK B	3569,50	1/15	237,96	0,00
	610521 ONDERHOUDSPRODUCTEN B AFVALSTICKERS	450,00	1/15	30,00	0,00
	610540 HUISVUIL/PMD/PAPIER EN GLAS VOLG. CONTR.	150,00	108/10000	1,62	0,00
	610600 ONDERHOUD GROENDAK	600,49	108/10000	6,50	0,00
	610660 DIVERSE WERKEN	4458,06	108/10000	48,15	0,00
	612010 WATER ALGEMENE DELEN	905,13	108/10000	9,78	0,00
	613001 ERELOON SYNDICUS	12841,91	108/10000	138,66	0,00
	614000 BRANDVERZEKERING	4715,13	108/10000	50,92	0,00
	614400 VERZ. RAADSL. EN COMM. VAN DE REK.	352,10	108/10000	3,79	0,00
	614600 RECHTSBIJSTAND	250,00	108/10000	2,70	0,00
	615009 INTERNET TOEGANGSCONTROLE	1389,04	108/10000	15,01	0,00
	615102 ELEKTRICITEIT BLOK B EAN 9773	2350,85	1/15	156,72	0,00
	615105 ELEKTRICITEIT BLOK A & B EAN 29919	903,89	1/53	17,06	0,00
	615402 VERWARMING BLOK B	2761,40	0/0	101,93	0,00
	616110 CONSUMPTIES VERGADERINGEN	94,78	108/10000	1,02	0,00
	616400 PUBLICATIE BENOEMING SYNDICUS	85,50	108/10000	0,93	0,00
	642001 DIVERSE KOSTEN BLOK B	581,52	1/15	38,76	0,00
	650000 BANKKOSTEN (beheerskosten rekening)	227,70	108/10000	2,47	0,00
	Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten	39.216,84		933,50	0,00

B UW OVERZICHT VAN HET BOEKJAAR 01-01-2021 TOT 31-12-2021	
Uw aandeel in de kosten:	
Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:	B1 — 933,50
Eindsaldo van uw vorige afrekening:	B2 — 291,12
	Totaal: B3 — 642,38

Wij vinden een heldere afrekening voor u erg belangrijk



Overzichtelijk en duidelijk

Periodiek betaalt u voorschotten aan de VME welke jaarlijks worden afgerekend in een persoonlijke afrekening gemeenschappelijke kosten.

Deze afrekening is via onze software zeer overzichtelijk maar als ervaren syndicus weten wij dat enige hulp nooit kwaad kan en we helpen u graag met deze uitleg.

Voorbeeldafrekening (deel 2)

K5		K6
Detail van uw betalingen		
28-01-2021	BA1/002	175,00
02-02-2021	BA1/003	175,00
07-03-2021	BA1/004	175,00
02-04-2021	BA1/005	175,00
27-05-2021	BA1/006	100,00
08-06-2021	BA1/006	138,00
02-07-2021	BA1/007	138,00
01-08-2021	BA1/008	138,00
18-09-2021	BA1/009	138,00
12-10-2021	BA1/010	138,00
03-11-2021	BA1/011	138,00
04-12-2021	BA1/012	138,00
Totaal van uw betalingen:		1766,00
Uw saldo:		1766,00

TOTAAL TE BETALEN RESERVEKAPITAAL			
Te betalen reservekapitaal			
Eindsaldo van uw vorige afrekening:			100,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:			100,00
Totaal van uw betalingen:			200,00
Te betalen reservekapitaal			Uw saldo: 100,00
01/12/2020	BA1/012	10/11/2020	Totaal van uw betalingen: 100,00
Uw saldo:			100,00

SALDO IN UW VOORDEEL: * € 1.023,62

Het saldo wordt u uitgekeerd na toezending van definitieve afrekening indien dit wordt gevraagd.

Detail privatieve kosten				
Code	Datum	Omschrijving	Bedrag	BTW
BA1	01/12/2021	Individuele afrekening verwarming blok B	101,93	0,00

Overzicht reservekapitaal	
Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2020):	100,00
Beweging (opvraging, afboeking,...):	100,00
Stand kapitaal op 31-12-2021:	200,00

Voorbeeldafrekening deel 1

A Weergave van de kosten in het gebouw

A1. Periode van de afrekening conform boekjaar

Het boekjaar wordt vastgelegd in het RIO (reglement van inwendige orde) en volgt niet altijd het kalenderjaar maar kan binnen de VME na overleg worden gewijzigd indien gewenst.

A2. Kosten per kavel

Indien u meerdere kavels bezit zoals een appartement & een aparte garage & een aparte berging zal de afrekening per kavel gebeuren zodat u het overzicht behoudt.

A3. Gedetailleerd overzicht kosten

Kolom 'kostensoort'

Kolom K1 is het overzicht van de kosten per kostensoort waarvan een aparte detail met alle facturen voorhanden. Hier ziet u de kosten waarvoor deze kavel mee moet delen in de kosten.

Kolom 'totale kost'

Kolom K2 is de totale kost voor heel het gebouw voor deze kostensoort over heel het (boek)jaar.

Kolom 'verdeelsleutel'

Kolom K3 is de specifieke verdeelsleutel terug te vinden in de basisakte van het gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door de duizendsten (quotiteiten) van heel of gedeelte van het gebouw of per kavel of zelfs individueel. Hoe complexer het gebouw hoe specifiekere de kostensleutels en het is de voornaamste taak van de syndicus om samen met de rekeningcommissaris de tekst basisakte te vertalen naar de realiteit en andersom.

Voorbeeld:

In het voorbeeld ziet u dat de kost "610061 nazicht brandhaspel" per kavel is (154 kavels in het gebouw) en dat 610502 de kosten van de "schoonmaak blok B" per gang worden afgerekend waarbij dit appartement dus in gang B (met 15 appartementen) ligt. De kost "610410 onderhoud garagepoort" wordt dan door de basisakte weer voorzien per quotiteiten (108 eenheden voor deze kavel) en dat heel het gebouw meebetaalt (10.000ste) – omdat de fietsenberging net achter de garagepoort staat. De kost "615402" wordt dan weer privaat afgerekend aan de hand van de tussenmeters in het gebouw zoals te lezen op pagina 2 van de afrekening.

Bij een eventuele verkoop zal u zien dat de verdeelsleutels voor die verkochte kavel zich pro rata deelt door het aantal dagen dat men eigenaar was over 365 dagen. De datum van berekening (= datum van notariële akte van verkoop) en/of datum overdracht eigendomsgenot is dan duidelijk zichtbaar met een aparte kolom van de berekeningen hiervan.

Kolom 'aandeel'

Kolom K4 is dan uiteindelijk het product van kolom K 2 maal K3 dus de totale kost maal de kostensleutel geeft het aandeel van de kavel in de algemene kosten van dat jaar. Dit is altijd inclusief BTW van de facturen daar de VME de eindgebruiker is en BTW ook niet kan worden verrekend door (professioneel) eigenaars. In zeer specifieke gevallen en specifieke gebouwen wordt dit op vraag uitgesplitst.

Voorbeeldafrekening deel 2

B Overzicht van alle verschuldigde bedragen

B1. 'Aandeel kosten'

Dit is een herhaling en totaalsom van het kostenoverzicht in voornoemde zone A.

B2. 'Eindsaldo vorige afrekening'

Een jaarafrekening is geen eindafrekening en enkel een momentopname op de laatste dag van elk boekjaar. Dus het batig/schuldig saldo van de vorige jaarafrekening over de vorige periode is ook het startpunt van de volgende afrekening. In het voorbeeld had deze kavel dus vorig boekjaar een batig saldo (= tegoed) van € 291,12 dat wordt afgetrokken (- teken) van de huidige te betalen kosten.

B3. 'Totaal'

Verschil van de twee (B1 & B2) en dus het verschuldigd bedrag aan kosten over het boekjaar.

C Detail van de betalingen

Dit is een overzicht op datum (kolom K5) en bedrag (kolom K6) van de gelden die u heeft betaald naar de gebouwrekening van de VME of ontvangen vanuit de gebouwrekening VME alsmede eventuele occasionele opnames reservekapitaal.

D Overzicht reservekapitaal

Een overzicht van de bewegingen (opvraging & betaling & later een overzicht huidige stand) van uw aandeel reservekapitaal. Reservekapitaal opbouwen is sinds 1 januari 2019 verplicht en wordt bepaald door een beslissing van de jaarlijkse AV (Algemene vergadering) van de VME (vereniging van mede-eigenaars).

E Resultaat

Het resultaat van de afrekening.

Een schuldig saldo moet u betalen aan de VME via de gebouwrekening en een batig saldo krijgt u terug.





Noteer na lezing van deze documentatie hier uw vragen voor onze diensten en contacteer ons via welkom@oi.be of **03 303 74 44** voor een uitgebreide en persoonlijke voorstelling van Original Immo.

Samen beheren wij uw toekomst



Original Immo BV

Administratief centrum Huikstraat 47 te 2000 Antwerpen met kantoren te Antwerpen, Kalmthout en Kapellen.

Tel. +32 3 303 74 44 • BIV 507754 • BA borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)