

Ol.be
beheer

Samen beheren wij uw toekomst



ORIGINAL IMMO

- syndicus
- beheer
- verhuur

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

Afrekening voor de periode van 01-01-2021 tot 31-12-2021

Kostensoort KAVEL = kamer B1.2	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
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

UW OVERZICHT VAN HET BOEKJAAR 01-01-2021 TOT 31-12-2021

Uw aandeel in de kosten:

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:

Eindsaldo van uw vorige afrekening:

81-933,50

82--291,12

Totaal: 83-642,38

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

E	SALDO IN UW VOORDEEL: *		€ 1.023,62
	Het saldo wordt u uitgekeerd na toezending van definitieve afrekening indien dit wordt gevraagd.		

Detail privatieve kosten				
D1	Code	Datum	Omschrijving	Bedrag
	BA1	01/12/2021	Individuele afrekening verwarming blok B	101,93
				0,00

Overzicht reservekapitaal	
D2	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 specifiek 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 eigendomsgebot 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)