

(MEZZANINE)

DHR. EN MEVR. DE PROOST - VEENENDAAL J.

DE VRIËRESTRAAT 21

2000 ANTWERPEN

Antwerpen, woensdag 2 maart 2022

Betreft: Gebouw SCHILDERSTRAAT 37 te ANTWERPEN (Ond.Nr. 0828.340.606)

Verslag algemene vergadering dd. 01/03/2022.

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter en secretaris – aanduiding stemopnemers – beslissing stemwijze.

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 7.366/10.502

Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 46/68

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om mevr. Mandos aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, en de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris.

Als stemopnemers worden volgende personen verkozen:

- Dhr. Mercier

De algemene vergadering beslist unaniem dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.

Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

2. Financiële situatie

2.1. Achterstallen / Invorderingsprocedures

De afgevaardigde van Uw Beheer NV deelt de algemene vergadering mee dat er op het moment van de algemene vergadering nog 3 eigenaars de afrekening 2020/2021 dienen te betalen en nog 2 eigenaars dienen het voorschot 1^e kwartaal 2021/2022 te betalen. De nodige herinneringen werden hiervoor verstuurd.

De achterstal van appartement 03F (oude eigenaar De Clerck), betreft een onbeheerde nalatenschap. Dit is momenteel een dossier bij de advocaat. De procedure hiervoor kan mogelijk lang duren (jaren), doch bij uiteindelijke verkoop zal de VME de achterstallige bedragen normaal gezien ontvangen (achterstal bedraagt €3.176,26).

De algemene vergadering bevestigt volgende de betalingstermijnen en invorderingsprocedures voor de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten, welke werden goedgekeurd op een vorige algemene vergadering:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap vóór het verstrijken van de maand, waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 30 november, 28/29 februari, 31 mei en 31 augustus.

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum te worden betaald. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij €12 administratiekosten zullen aangerekend worden door de syndicus.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van €12 administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel, zijnde €20, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de gemeenschap verplicht is te voeren, te dekken, en een intrest gelijk aan de gerechtelijke intrest.

Syndicus – Privatief Beheer

Beiden zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 december, 1 maart, 1 juni en 1 september. Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het binnen de 15 dagen, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars. De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars stuurt de laatste ingebrekestelling, waarvan de kosten aan het betrokken appartement worden doorgerekend, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht.

De algemene vergadering bevestigt voor zover nodig unaniem de hier bovenvermelde invorderingsprocedures.

Voor de goede orde wordt tevens herhaald dat het voorschot in één maal dient te worden betaald. In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd (m.a.w. de nieuwe eigenaar draagt pas bij in het reservekapitaal vanaf het moment dat hij of zij effectief eigenaar is geworden). Voor de goede orde wordt herhaald dat het reeds bestaande reservekapitaal bij verkoop automatisch wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar (en door de vereniging van mede-eigenaars niet wordt terugbetaald aan de verkoper of opgevraagd aan de koper).

Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door diegene die op het moment van de opvraging eigenaar is.

2.2. Bespreking afrekening 2019/20 en 2020/21

Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2019/20: €126.380

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vevat:

• Herstellingen lekkages garage:	€7.144,40
• Renovatie gangen gemene delen:	€16.212,70
• Vervanging lier (containers):	€2.367,38
• Kosten juridische procedures:	€1.257,80
• Privatieve kosten:	€1.648,82
• Tussenkost reservekapitaal:	- €23.357,10
• Verworven huurgelden:	- €4.700,00

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: €574,00

De “normale kosten” bedroegen in 2019/20 ± €126.000

De daling in de gewone kosten is het gevolg van de lage prijs voor de stookolie op dat moment.

Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2020/21: €127.567,83

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vevat:

• Renovatie beerput:	€16.774,50
• Privatieve kosten:	€2.333,01
• Tussenkost reservekapitaal:	- €16.774,50
• Verworven huurgelden:	- €6.000,00

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: - €3.666,99

De “normale kosten” bedroegen in 2020/21 ± €131.000

De individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.

Syndicus – Privaatief Beheer

De VME keurt de globale afrekening (unaniem) goed. De eigenaars gaan akkoord met hun privatieve afrekening.

2.3. Budget

Er wordt voorgesteld om het budget voor 2021/22 als volgt te begroten:

Datum	Periode	Sleutel	Werkkapitaal	Reserve
01/11	11-01	Provisie	€35.000	€10.000
01/02	02-04	Basisakte	€35.000	€10.000
01/05	05-07	Basisakte	€42.500	€2.500
01/08	08-10	Basisakte	€42.500	€2.500
Totaal:			€155.000	€25.000

Er wordt voorgesteld om het 1^e kwartaal 2022/23 als volgt te begroten:

Datum	Periode	Sleutel	Bedrag	Reserve
01/11	11-01	Basisakte	€42.500	€2.500

De algemene vergadering gaat met dit budget unaniem akkoord.

2.4. Reservekapitaal

Het "**reservekapitaal**" bedroeg op 31/10/2021 **€181.688,43**

De algemene vergadering beslist om vanaf mei 2022 per kwartaal een bedrag van €2.500 op te vragen voor het reservekapitaal .

De syndicus adviseert de algemene vergadering om steeds een bufferkapitaal van ±20% van de reserve op de zichtrekening te laten staan (werkkapitaal).

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Ook het bedrag dat jaarlijks voor de huur van het dak (via de firma Orange) wordt gekregen (momenteel ±€12.000), wordt bij het reservekapitaal gevoegd.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom om in samenspraak met de syndicus het reservekapitaal aan te wenden.

3. Mandaat/Contract syndicus.

Er wordt voorgesteld om het mandaat van de syndicus te verlengen tot 30 april 2023.

Het ereloon van de syndicus bedraagt:

€16,60 per appartement per maand, €5,10 per garage per maand (welke niet toebehoort aan een eigenaar van een appartement).

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

De algemene vergadering geeft volmacht aan mevr. Mandos om het contract met de syndicus te ondertekenen.

4. Verkiezing raad van mede-eigendom en commissaris.

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit:

- Mevr. Mandos (administratief)
- Dhr. Besseleers (technisch)

Als commissaris wordt aangesteld mevr. Mandos.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om hun kandidatuur te verlengen.

Als onkostenvergoeding voor de taken van mevr. Mandos wordt een forfaitaire onkostenvergoeding van €205 per maand voorzien. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Met betrekking tot de dubbele handtekening wordt beslist deze te behouden. De leden van de raad van mede-eigendom behouden mee handtekeningsbevoegdheid op de bankrekeningen van de VME om hierop samen met de syndicus de nodige verhandelingen te verrichten.

5. Renovatie terrassen en gevels – Benoveerproject.

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om een renovatiecoach van de Stad Antwerpen aan te stellen zodat samen met de VME en de syndicus kan onderzocht worden wat de beste werkwijze is die gevolgd moet worden om het gebouw te renoveren. Het uitvoeren van allerlei plaatselijke herstellingen zal op lange termijn veel duurder uitkomen dan een renovatie.

Het is de bedoeling om oudere gebouwen een 2^e leven te geven.

In eerste instantie wordt een analyse van het gebouw gemaakt door verschillende deskundigen (elk op hun vakgebied bvb. betonstudies, energiedeskundigen, mogelijkheid voor zonnepanelen enz...). Hiervan wordt 50% mee gefinancierd door de stad Antwerpen.

De voorwaarde is dat in de studie de algemene veiligheid mee wordt onderzocht, alsook de gebouwschil, de elektriciteit, de energienormen, de liften, de brandveiligheid, toegankelijkheid enz...

Na de analyse wordt er een meerjarenplanning opgemaakt (verspreid over 20 jaar), met in eerste instantie de strikt noodzakelijke renovaties om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

Tevens wordt ook onderzocht wat er verder kan om op lange termijn het gebouw te verbeteren.

Er zal ook mee gekeken worden naar de mogelijkheid tot financiering van de werken, rekening houdend met mogelijke premies enz...

De kostprijs voor een totale gebouwstudie wordt geraamd op €10.000 tot €20.000 waarvan de Stad Antwerpen de helft subsidieert (met max. van €7.500).

Het voordeel hierbij is dat deze studie geheel onafhankelijk gebeurt.

Op de volgende algemene vergadering zal dan een afgevaardigde van de Stad of het studiebureau toelichting komen geven over de mogelijkheden die er zijn, afhankelijk van de kostprijs.

De Stad Antwerpen geeft hierbij ook individuele mogelijkheden om renteloze leningen af te sluiten en helpt bij de aanvraag van allerhande premies enz...

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze studie te bestellen (en voorlopig nog geen verdere werken te laten uitvoeren, tenzij deze hoogdringend zijn).

De algemene vergadering beslist wel dat de videofooninstallatie reeds wordt vervangen. De raad van mede-eigendom heeft hiervoor de nodige prijzen en garanties gevraagd. De kostprijs hiervoor wordt geraamd op ± €8.000 voor het gemeenschappelijke deel. Een videofoon kost ± €200.

Er wordt unaniem beslist om het gemeenschappelijke deel via het reservekapitaal te financieren.

6. Asbestinventaris – te nemen maatregelen.

Binnenkort start de Stad Antwerpen met subsidies om asbest te laten verwijderen.

Er kan vanaf 1 april 2022 een asbestinventaris gevraagd worden bij de Stad (welke zij mee subsidiëren).

Indien er Asbest wordt gevonden, zal de Stad een tegemoetkoming geven tot €7.000 voor evt. verwijdering van asbest.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dit via de Stad te laten verlopen.

7. Schoonmaak gemene delen – Algemene netheid in het gebouw.

Er wordt aan de algemene vergadering gevraagd of zij tevreden is van de huidige schoonmaakploeg. De meeste eigenaars zijn niet tevreden over de huidige schoonmaakploeg.

Er wordt volmacht gegeven aan de raad van mede-eigendom om eventueel een nieuwe schoonmaakploeg aan te stellen in de toekomst. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Syndicus – Privaatief Beheer

Wat de algemene netheld van het gebouu betreft wordt opgeroepen aan alle bewoners om de gemeenschappelijke delen proper en netjes te houden.

Deze zijn onlangs nog volledig geschilderd alsook nieuwe vloerbekleding gelegd. Ondertussen zijn er op verschillende plaatsen al opnieuw bevuilingen (strepen, tekeningen enz...) aangebracht.

8. Reglement Interne Orde: gebruik garages en staanplaatsen – fietsenoverlast – vrijhouden van garageplaatsen – voorzieningen elektrische voertuigen.

Gebruik garages en staanplaatsen:

Garages en staanplaatsen mogen in principe enkel gebruikt worden voor het stallen van voertuigen op rubber banden. Voornamelijk op staanplaatsen is het belangrijk dat hier geen voorwerpen staan die hinder kunnen veroorzaken (bij staanplaatsen is het namelijk zo dat men portieren dient te kunnen openen waarbij men over de grens van de naburige plaats komt). Tevens moet er ook vlot gemanoeuvreed kunnen worden.

Er wordt nu vastgesteld dat één van de mede-eigenaars zijn staanplaats volledig toe heeft gemaakt (waarbij zelfs de stijgleidingen voor CV niet meer kunnen afgesloten worden).

De plaats wordt momenteel gebruikt om een handel in elektrische fietsen uit te oefenen (kandidaat kopers komen dan in de garage kijken en maken proefritten). De algemene vergadering verklaart hiermee geenszins akkoord te zijn en beslist dat alle mogelijke middelen dienen te worden ingezet opdat de parkingplaats opnieuw wordt open gemaakt.

Ook op alle andere plaatsen dienen de kasten, allerhande rommel enz. te worden verwijderd.

Ook hier zal tegen opgetreden worden, desnoods met het opstarten van een juridische procedure..

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Fietsenoverlast:

In de kelder hanger er verschillende fietsen die al heel lange tijd niet meer gebruikt worden.

Alle fietsen zullen gelabeld worden. De eigenaars zullen deze labels moeten invullen. Alle niet rijklare fietsen en labels die niet worden ingevuld, zullen verwijderd worden.

Voor de elektrische fietsen zal er mogelijk in de voortuin een (overdekte en afgesloten) fietsenstalling worden geplaatst.

De raad van mede-eigendom zal hiervoor het nodige doen.

Vrijhouden van garageplaatsen:

Zoals hierboven reeds aangehaald mogen enkel voertuigen op rubberen banden worden

Voorzieningen elektrische voertuigen:

Meer en meer komt de vraag om de mogelijkheid te hebben om hun wagens elektrisch op te laden.

Op de bestaande leidingen is dit niet mogelijk.

Er zal hiervoor een aparte elektriciteitsmeter moeten geplaatst worden, alsook een aparte bekabeling.

Er bestaat een systeem dat ervoor zorgt dat er een kabel van 50 m lengte kan voorzien worden bvb op het plafond en waarvan dan op 20 verschillende plaatsen een aftakking kan voorzien worden voor een laadtoestel. Het laadtoestel kan wel maximum op een afstand van 15 meter worden geplaatst.

De kostprijs voor dit systeem bedraagt ± €15.000 voor het gemeenschappelijke gedeelte (nieuwe meter via Fluvius + bekabeling en zekeringkast).

De kostprijs per laadpaal (privatieve kost) bedraagt ± €1.700.

De verbruikte elektriciteit wordt daarna steeds terug gestort aan de VME.

Voorlopig wordt hier niet verder op ingegaan.

9. Allerlei.

- Verplichte aanpassingswerken liften:

Syndicus – Privaatief Beheer

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat tegen het einde van 2023 er nog een aantal verplichte zaken (conform de risicoanalyse) dienen te worden uitgevoerd: extra veiligheidswerken aan deurvergrendeling, maken veilige toegang naar liftpuut, plaatsing scheidingswand tussen liften, ...

Deze investering bedraagt €8.229,15 + BTW = €8.722,90.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te laten uitvoeren en te laten financieren via het reservekapitaal.

- De pot voor de sigarettenpeuken zal verplaatst worden naar de haag vooraan, aan de ingang. Deze maatregel wordt genomen omdat het roken aan de ingang teveel overlast (geur, lawaai ...) ,bezorgd.
- Voor het gebouw werd door mevr. Mandos een Whatsappgroep opgericht. Eigenaars die interesse hebben in deze groep, kunnen hun telefoonnummer bij mevr. Mandos opgeven.
- Badges voor de inkomdeur kunnen verkregen worden bij Antwerp Security (Durlletstraat), hiervoor moet men wel zijn/haar identiteitskaart meebrengen, alsook een bestaande (werkende) badge.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun deelname aan de gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

Mevr. Mandos
Voorzitster

G. De Groof / Uw Beheer NV
Secretaris

Dhr. Mercier
Stemopnemer

P.S. Het ondertekende exemplaar van het verslag wordt bewaard op het kantoor van de syndicus.

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"