Dhr. en Mevr. DE PROOST -

VEENENDAAL J. (Mezzanine)

De Vrièrestraat 21
2000 Antwerpen

Antwerpen, woensdag 8 mei 2024.

Betreft: Gebouw Bleekhofstraat 113/115 te Borgerhout (ondernemingsnr. 0850.367.623)
Verslag algemene vergadering dd.24/04/2024

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

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 5.179/9.988
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 54/107

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om mevr. Bali aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, en de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris.
Als stemopnemer wordt verkozen:

- Dhr. Teune
- Mevr. Van Der Meulen

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 meldt de algemene vergadering dat er op het moment van de algemene vergadering nog 9 eigenaars de afrekening 2023 dienen te betalen, en 3 eigenaars staan het voorschot 1e kwartaal 2024 open. Hiervoor werden de nodige herinneringen verstuurd.

De algemene vergadering bevestigt voor zover als nodig de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdrage 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 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.
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 €13 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 €13 administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel €22, 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.
Beiden zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

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.
"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
Deze clausule zal worden opgenomen in het reglement van interne orde, ingevolge de aangepaste wetgeving.

2.2. Goedkeuring afrekening 2023

Totale uitgaven 2023 volgens de factuurlijst:	**€309.372,34**

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Herstellingskosten lift (kooideuren):	€2.119,62
• Plaatsing zonnepanelen:	€69.703,95
• Herstellingen/vervangen afvoeren:	€5.660,19
• Erelonen deskundigen (conditiestaat en asbestattest):	€8.760,40
• Kosten juridische procedures:	€6.331,54
• Financiering via reservekapitaal:	- €69.703,95
• Recuperatie schadebedingen en intresten:	- €1.131,28
• Privatieve kosten:	€6.007,33
Totaal buitengewone kosten/inkomsten:	**€27.747,80**

De "normale kosten" bedroegen in 2023 **± €282.000 (t.o.v. ± €342.500 in 2022)**. Dit betekent een **daling van ± €60.000** te wijten aan de daling van de gaskost.

De volledige boekhouding werd nagekeken en goedgekeurd door boekhoudkantoor Rony Claes.

De individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.
De VME keurt de globale afrekening (unaniem) goed. De eigenaars gaan akkoord met hun privatieve afrekening.

2.4. Budget

Er wordt voorgesteld het budget voor 2024/2025 als volgt te begroten:

2024:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€75.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/04	04-06	9544(app.)	€75.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/07	07-09	9544(app.)	€75.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
1/10	10-12	9544(app.)	€75.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
Totaal:			€300.000		€5.280		€20.000	

2025:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/04	04-06	9544(app.)	€80.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754

Samen met de voorschotopvragingen worden telkens de bedragen voor de huur van de autostaanplaatsen mee opgevraagd (€150 per kwartaal). Deze worden enkel opgevraagd aan de eigenaars die een autostaanplaats huren. Er dient steeds rekening mee te worden gehouden dat de huurprijs gekoppeld is aan de gezondheidsindex, en dat deze jaarlijks kan aangepast worden.

De algemene vergadering gaat met dit budget unaniem akkoord en verleent volmacht aan de syndicus om in samenspraak met de raad van mede-eigendom dit budget te mogen aanpassen indien nodig (zowel omhoog als omlaag).

2.4. Reservekapitaal

Het **reservekapitaal** bedroeg op 31/12/2023 **€108.827,77**
Alle appartementen delen hierin volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (9544 aandelen).
Met betrekking tot de aangroei van het reservekapitaal wordt beslist om samen met de opvragingen voor het werkkapitaal telkens een bedrag van €5.000 op te vragen voor het reservekapitaal.
Het vaste werkkapitaal bedroeg op 31/12/2023 **€55.000,00.**
Alle appartementen delen hierin volgens een gelijk deel (dus ieder voor 1/107e).

3. Kwijting/mandaat/contract syndicus.

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de raad van mede-eigendom voor wat het boekhoudkundig beheer betreft tot de laatste afrekening (31/12/2023) en voor wat het technisch en administratief beheer betreft tot op datum van huidige algemene vergadering.

De syndicus stelt een contract voor, voor een periode van één jaar en 3 maanden.
Het onlineplatform “Dobby” werd ondertussen opengesteld voor het gebouw. Hierdoor kunnen alle eigenaars op een gemakkelijke en transparante manier het beheer van hun eigendom opvolgen, alsook op een gemakkelijke manier meldingen van defecten kunnen doen aan de syndicus.
Iedere eigenaar zal vanaf dan ook allerhande documenten ten allen tijde zelf kunnen inkijken (private afrekeningen, basisakte, reglementen, verslagen van vergaderingen enz…).
De kostprijs die hiervoor wordt gerekend bedraagt €59,48 + BTW per maand voor de volledige VME.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de algemene vergadering voor het gestelde vertrouwen.

4. Verkiezing/samenstelling raad van mede-eigendom - aanstelling commissaris.
Er wordt gevraagd naar nieuwe eigenaars die deel wensen uit te maken van de raad van mede-eigendom .
Volgende eigenaars stellen kandidaat voor de raad van mede-eigendom:

- Farid Baghouri (Voorzitter)
- Steven Simons (fietsen en opvolging projecten)
- Ellen Van Steen
- Jan Op De Beeck (erelid)
- Horia Bali (projecten)
- Wilfried Van Dyck administratie en projecten
- Glenn Deira (autostaanplaatsen)
- Stefan Spaens (liften)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze kandidaten aan te stellen als raad van mede-eigendom.

Dhr. Op De Beeck houdt zich enkel nog bezig met de pompen, de CV en opvolging van de rekeningen.

In eerste instantie dient bij een probleem de conciërge te worden geraadpleegd. Hierbij dienen uiteraard de werkuren van de conciërge te worden gerespecteerd (tenzij het een noodgeval betreft).

De VME geeft volmacht aan mevr. Rottiers om een externe commissaris aan te stellen om de boekhouding te controleren. De kostprijs van deze externe commissaris zal ± €1.500 à €2.000 bedragen.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De algemene vergadering beslist unaniem dat de raad van mede-eigendom éénmaal per jaar een gepaste appreciatie krijgt en zal geven aan personen die voor het gebouw in de loop van het jaar zaken hebben verwezenlijkt.

5. Aanpassing verdeelsleutel gaskosten: verwarming/warm water (4/5)
Op vraag van dhr. Opdebeeck wordt voorgesteld om vanaf de volgende afrekening de kosten van gas te verdelen 35% voor de verwarming van het water en 65% voor de centrale verwarming.
Momenteel is deze verdeling 30% voor verwarming van het water en 70% voor de centrale verwarming.
De algemene vergadering beslist het huidige systeem van verdeling te behouden.

6. Opbrengst zonnepanelen opvolging verbruik / opbrengst (1/2)
Sinds augustus 2023 zijn de zonnepanelen geactiveerd op het dak.

Aangezien de VME beschikt over een digitale teller wordt de onmiddellijke opbrengst gebruikt voor de op dat moment nodige stroom (liften/pompen/verlichting …).
De niet gebruikte stroom wordt geïnjecteerd op het elektriciteitsnet.
De opbrengst van de zonnepanelen (ingang 113) bedroeg:

Periode	Piek (KWh)	Dal (KWh)	Totaal (KWh)	Bedrag
aug/23	466	162	628	€ 101,68
sep/23	474	234	708	€ 111,71
okt/23	71	71	142	€ 24,20

nov/23	2	0	2	€ 0,44
dec/23	0	1	1	€ 0,12
jan/24	9	5	14	€ 2,25
feb/24	4	5	9	€ 7,56
mrt/24	152	17	169	€ 28,44
			1673	**€ 276,40**

Pas na een periode van een volledig jaar (april tot april) zal men het effectieve profijt kunnen berekenen, aangezien men vroeger enkel een jaarafrekening kreeg.

(het tarief in maart voor elektriciteit bedroeg 135,9770 €/MWh piek en 111,6155 €/MWh dal)
(het injectietarief voor maart bedroeg: 175,1316 €/MWh piek en 107,0588 €/MWh dal)
Het injectietarief wordt ook maandelijks berekend, doch is niet steeds in dezelfde verhouding.
Indien men een maandelijkse facturatie op het verbruik wenst, dient de VME ook maandelijks aan Engie een factuur op te maken om de geïnjecteerde stroom terug te vorderen.
Dit kan ook jaarlijks gebeuren, indien men met vaste maandelijkse voorschotten werkt en één jaarlijkse afrekening (steeds in april/mei dit kan blijkbaar niet gewijzigd worden).
Dit zal naar de toekomst jaarlijks worden vergeleken.

7. Masterplan Benoveren Stad Antwerpen: stand van zake (2/3)
Er is momenteel een studie lopende om het gebouw te renoveren. De studie zelf is bijna afgerond waarna een stappenplan kan worden voorgesteld. Dit stappenplan en eventuele budgettering zal aan een volgende algemene vergadering, al dan niet een bijzondere algemene vergadering.
Het studiebureau heeft een conditiestaat opgesteld op basis waarop men voorstellen zal opmaken.

8. Problematiek liften (storingen) – te nemen maatregelen (2/3).
Ingeval van storing van de lift, dient eerst de conciërge te worden gecontacteerd , en indien niet aanwezig kan ook een lid van de raad van mede-eigendom worden gecontacteerd.

Van de firma Ora werden offertes gekregen om de liften conform te maken volgens het KB (verplichting).
De kosten hiervoor bedragen €1.599,32 + BTW = 1.695,28 per lift (in totaal €6.781,12).

Oraliften heeft tevens een offerte gemaakt om de bordesverlichting aan te passen aan alle deuren, hetgeen een extra investering van €10.799,24 bedraagt. De algemene vergadering beslist deze werken niet uit te voeren, aangezien de verlichting reeds vernieuwd is.

Eigenaars worden ook opgeroepen om zeer voorzichtig te zijn bij gebruik van de lift voor vervoer van goederen / verhuis, zodat er geen beschadigingen aan de liften worden aangebracht.

9. Reglement Interne Orde: aanpak wild parkeren (1/2).
Er wordt vastgesteld dat er regelmatig op de oprit wordt geparkeerd. Zowel door bewoners, bezoekers maar ook soms door buitenstaanders. Uiteraard is dit onder geen enkele voorwaarde toegelaten. Er wordt getracht dit probleem te verminderen door een schildering op de straat aan te brengen.

Er zijn op verschillende appartementen afsluitkranen bij verbouwingswerken weg gewerkt of schachten werden dicht gemaakt. Dit is uiteraard niet toegelaten. Alle schachten dienen steeds toegankelijk te zijn. Dit staat tevens zo in de reglementen van het gebouw!!

Nogmaals wordt opgeroepen om geen dieren te voederen. Dit trekt ook ongedierte zoals ratten enz.. aan.

Het is verboden om te barbecueën op de terrassen (brandgevaar/geuroverlast …)
Gebruik tuin voor sportactiviteit is niet toegestaan

10. Plaatsing bijkomende fietsenstalling en autostaanplaatsen (2/3)

Er wordt een voorstel uitgewerkt om de bestaande fietsenstalling uit te breiden. Dit wordt verder uitgewerkt tegen de volgende algemene vergadering. Er zou mogelijk een uitbreiding kunnen gemaakt worden met 16 fietsen. Hiervoor zullen enkele boompjes moeten verplaatst worden. Hiervoor zullen vergelijkende offertes worden opgevraagd.

Het uitbreiden van het aantal autostaanplaatsen is niet mogelijk.

11. Allerlei

Met betrekking tot de verzekering van het gebouw werden vergelijkende offertes opgevraagd.
Dhr. Glenn Deira zal alle voorstellen grondig bekijken .
De algemene vergadering geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom, onder leiding van dhr. Deira, om van verzekering te veranderen en de syndicus hiervoor opdracht te geven. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

In het ganse gebouw, en in uitbreiding in gans Antwerpen, is er een probleem met grondwater. De grondwaterstand staat extreem hoog.

Geurproblematiek schachten zou veroorzaakt worden kapotte “snuivers”. De raad van mede-eigendom zal dit doorgeven aan de loodgieter van het gebouw.

Verder worden geen andere punten meer behandeld.

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

H. Bali
Voorzitter algemene vergadering.

G. De Groof / Uw Beheer NV
Secretaris algemene vergadering.

PS het ondertekende verslag blijft bewaard bij 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"