«eigenaar_aanspreektitel» «eigenaar_naam»
«eigenaar_pa_naam»
«eigenaar_straat»
«eigenaar_postcode» «eigenaar_gemeente»

Borgerhout, donderdag 14 november 2024

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de uitgestelde algemene vergadering van 14 november 2024 voor het gebouw: Grote Steenweg 53 + Sint-Hubertusstraat 11 te 2600 Berchem (Ond.Nr.0847.660.135).

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% +1)

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:	826 / 1.195
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars:	21 / 38

Bijgevolg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda.

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.

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

2. Financiële Situatie (50% +1)

2.1. Achterstallen – goedkeuren invorderingsprocedure

De afgevaardigde syndicus deelt de vergadering mede dat op datum van vandaag een totale achterstal is t.b.v. 1.522,53.

De afgevaardigde van de syndicus verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure en laat volgende tekst opnieuw goedkeuren:

De maandelijkse voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging voor het verstrijken van de maand. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen ook 30 dagen na verzendingsdatum betaald te worden op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

*Bij ontstentenis van betaling zal een **eerste niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij €12 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de in gebreke zijnde eigenaar.*

*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal **een aangetekende rappel** (= € 20) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 12 administratiekosten voor de 1e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de VME hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum.*

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.

Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, 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 jaarlijkse algemene vergadering gaat met voorgelegde invorderingsprocedure unaniem akkoord.

2.2. Informatie over de lopende juridische procedures

De syndicus informeert de algemene vergadering dat er heden geen lopende procedures zijn.

2.3. Goedkeuring afrekening 2023/2024 + balans per 30/09/2024

De afgevaardigde van de syndicus deelt de vergadering mede dat de individuele afrekeningen ter kennis werden gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.

Het verslag van de commissaris van de rekeningen wordt toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering.

Totale uitgaven volgens de factuurlijst:	**€ 24.318,57**

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Renovatie elektrische installatie:	€ 20.702,76
• Financiering renovatie elektrische installatie:	- € 20.702,76
• Diverse herstellingen/interventies afvoeren:	€ 8.878,14
• Voorschotfactuur renovatiemasterplan:	€ 1.823,70
• Erelonen verkoop conciërgewoning:	€ 3.088,29
• Tussenkomst verkoopbedrag in erelonen verkoop conciërgewoning:	- € 3.088,29
• Uitbetaling verkoop conciërgewoning:	- € 101.911,71
• Privatieve kosten:	€ 1.096,38
Totaal buitengewone inkomsten:	**- € 90.113,49**

De lopende kosten bedroegen in 2023/2024: 114.432,06 euro

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

De kosten voor onderhoud en keuring van de liften moeten niet aangerekend worden aan het pand conciërge woning.

Extra werken elek. 4.003,76 euro moeten nog gefinancierd worden met de reserve.

Het verbruik van pand 7A wordt betwist. De RVME zal met hen hierover spreken. Wanneer dit tot niets lijdt zullen de eigenaars in gebreke gesteld worden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de afrekening behoudens bovenvermeld opmerkingen.

2.4. Goedkeuring werk- en reservekapitaal 2024/2025

Budgetvoorstel werkkapitaal 2024/2025

In deze lopende kosten zit de afrekening van gas van Engie die deel terugslaat op boekjaar 2022/2023. Wanneer we rekening houden met een voorschot voor gas van ± 2.150 euro per maand. Dan komen we op een lopende kost van ± 87.000 euro op jaarbasis.

Er wordt voorgesteld om de maandelijkse voorschotten te begroten op naar 7.648,00 euro per maand te verdelen over de eigenaars volgens aandelen (6,40 euro per aandeel per maand).

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel.

Budgetvoorstel reservekapitaal 2023/2024

Stand reservekapitaal 30/09/2024:	€ 132.045,32
Stand reservekapitaal lift grote steenweg 30/09/2024:	€ 5.815,35
Stand reservekapitaal inkomsten zendmast 30/09/2024:	€ 30.817,63

Gelet op de komende investeringen die nodig zullen zijn, wordt er voorgesteld om een bedrag van 6,00 euro per aandeel per kwartaal te sparen dit komt overeen met 28.680 euro per jaar voor het volledige gebouw.

Bovendien wordt ook de inkomsten van de zendmast naar de reserve worden geboekt.

Vanaf het huidige boekjaar wordt er een reservekapitaal incl. de conciërgewoning opgestart, dit voor zowel het normale reservekapitaal alsook de inkomsten van de zendmast.

De algemene vergadering beslist unaniem het huidige reservekapitaal t.b.v. 10 euro per aandeel per jaar te behouden er zal enkel rekening gehouden worden met de toevoeging van de conciërge.

Gelet op mogelijke toekomstige investeringen wordt aangeraden dat alle eigenaars zelf voldoende sparen.

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

Het reservekapitaal is ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

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. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopsakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopsakte aan de syndicus bezorgd te worden.

2.5. Bespreking/beslissing verdere actie foutieve afrekening Engie – opstart juridische procedure

Dit punt werd op de agenda geplaatst door dhr. Van den Bergh.

Korte samenvatting:

In februari 2024 werd een afrekening van Engie ontvangen voor de periode van 12/12/2022 tot 14/01/2024. In deze afrekening werd een variabele prijs aangerekend, conform het raamcontract van Uw Beheer.

De aangerekende periode omvat echter ook enkele dagen die onder het vorige raamcontract van de vorige syndicus vallen. Dit contract liep af op 31/12/2022 en hanteerde een vaste prijs die aanzienlijk lager was dan de huidige variabele tarieven.

De vaste prijs van het oude contract werd pro rata opgenomen in de afrekening. De betwiste periode van 17 dagen valt echter aan het begin van de winter, wanneer het verbruik doorgaans hoog is. Omdat deze vaste prijs in een gemiddelde is opgenomen, bestaat het sterke vermoeden dat dit tot een ongelijkheid heeft geleid. Bij de overgang van het contract had er idealiter een tussentijdse meteropname moeten plaatsvinden.

Engie geeft echter aan dat er bij de afrekening rekening is gehouden met graaddagen.
Reactie van Engie:

Bij de opmaak van de factuur wordt wel degelijk rekening gehouden met de verschillende verbruiksperiodes en de jaarverbruiken worden verdeeld in verschillende periodes (meestal maanden), het verbruik wordt verdeeld via een verdeelsleutel op basis van de graaddagen (totaalverbruik verdeeld op basis van geschat verbruik per maand op basis van de temperatuur, en de prijs per maand)

Zie de print screen :

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

12.12.2022	31.12.2022	48,89600000000000	1.018,99	20,84000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.01.2023	31.01.2023	79,14600000000000	9.962,90	125,88000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.02.2023	28.02.2023	67,90600000000000	4.885,84	71,95000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.03.2023	31.03.2023	57,24900000000000	3.473,87	60,68000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.04.2023	30.04.2023	31,93300000000000	1.646,78	51,57000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.05.2023	31.05.2023	17,07100000000000	852,53	49,94000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.06.2023	30.06.2023	8,72900000000000	346,28	39,67000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.07.2023	31.07.2023	7,07900000000000	283,80	40,09000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.08.2023	31.08.2023	7,53600000000000	280,57	37,23000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.09.2023	30.09.2023	12,66500000000000	541,05	42,72000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.10.2023	31.10.2023	30,42500000000000	1.349,35	44,35000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.11.2023	30.11.2023	53,69100000000000	2.939,05	54,74000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.12.2023	31.12.2023	72,94200000000000	3.912,61	53,64000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019
01.01.2024	14.01.2024	35,22600000000000	1.549,59	43,99000000	MWH	CYG_IND_C	146	ZS0019

Op de eerste lijn ziet u dan bv dat voor de periode 12/12/2022 tot 31/12/2022 een verbruik ingeschat werd van 48,896 mwh en dat daarvoor wel degelijk de prijs werd toegepast van 20,84 euro/mwh.
De prijs vermeld op de factuur is dus een gemiddelde over de ganse verbruiksperiode, maar de de bewuste periode van 2022 werd wel degelijk een bepaald verbruik nog aangerekend aan die vast prijs.

De vraag wordt nu gesteld welke verdere stappen hierin ondernomen zullen worden?

Het voorstel gedaan om informatie in te winnen bij een raadsman.

De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid om in dit dossier te berusten en geen advies bij een raadsman in te winnen.

De voordelen van het raamcontract zullen opgesomd worden en doorgestuurd naar de commissaris.

3. <u>Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus (50% +1)</u>
De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

4. <u>(Her)verkiezing syndicus – volmacht ondertekening contract (50% +1)</u>
De syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand, aan de volgende voorwaarden behoudens een gewone indexatie en dit conform de index volgens paritair comité 323 en dit telkens per 1 januari.

Prijs totaal per maand per appartement: € 22,28
Prijs totaal per maand per garage of autostaanplaats dat niet toebehoord tot een appartement: € 4,40

<u>Tevens gelden volgende extra's qua vergoedingen:</u>

1. Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 325/vergadering
   +2,25€/kavel portkosten

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

2. Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel):	€ 197/boekjaar
3. Juridisch dossier met beslaglegging:	+ € 295/boekjaar
4. Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier:	€ 200/dossier
5. Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) (= privatieve kost):	€ 200
6. Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars (= privatieve kost):	€ 150
7. Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,…):	€ 22/stuk
8. Gewone rappels:	€ 13/stuk
9. Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/RIO/GDPR/UBO/gem.epc:	€ 85/u
10. Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à vme:	(€ 11/m excl. btw)
11. Werfopvolging, bijwonen werfvegaderingen/opleveringen:	€ 85/u
12. Avondprestaties/prestaties buiten kantooruren:	€ 85/u

De algemene vergadering gaat met meerderheid akkoord met het voorstel van Uw Beheer NV en verleent volmacht aan de voorzitter van de algemene vergadering om het beheerscontract met de syndicus te ondertekenen.

Stemmen tegen: De Bruyn 4C – 30Q en Vereyken 5A – 39Q

De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

5. <u>(Her)verkiezing commissaris van de rekeningen + raad van mede-eigendom</u>

Commissaris van de rekeningen:

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander. De syndicus geeft een korte toelichting over de taken van de commissaris van de rekeningen.

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking-en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering.

Heden is dhr. Van den Bergh commissaris van de rekeningen en hij stelt zich opnieuw verkiesbaar.
Hij wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.

Raad van mede-eigendom
Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. Een commissaris is steeds verplicht. De raad van mede-eigendom dient een halfjaarlijks verslag op te maken over de uitoefening van zijn taak. De commissaris dient een jaarlijks verslag op te maken.

De volgende personen stellen zich (op)nieuw kandidaat voor de Raad van Mede-Eigendom en geven mondeling toelichting aangaande hun werkzaamheden van het afgelopen werkjaar:

- Dhr. Blommaerts
- Mevr. Hendrickx
- Dhr. & Mevr. Meynen

Volgende worden opgenomen in de WhatsApp groep.

- Mevr. Brockley
- Mevr. Gysels
- Dhr. Van den Bergh
- Mevr. Hendrickx
- Dhr. & Mevr. Meynen
- Dhr. Drabs
- Dhr. De Bruyn

De jaarlijkse algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

6. Bespreking/beslissing plaatsen deurpompen gemeenschappelijke inkomdeuren (2/3e meerderheid)
Op de vorige AV werd gevraagd om deurpompen te laten plaatsen op beide inkomdeuren.

Volgende offertes werden hiervoor bekomen:

- Bruyseels – Vochten: 959,30 euro incl. Btw (voor beide deuren)
- Sleutelcentrale: 795,00 euro incl. btw (voor beide deuren)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de offerte van Bruyseels - Vochten

7. Bespreking/beslissing volgende stap renovatiemasterplan (50% +1) – overlopen resultaten overzoek
Conform de beslissing van de vorige AV werd in samenspreek met de werkgroep het renovatiemasterplan opgestart.

Het totaal verslag is in opmaak maar de syndicus heeft dit nog niet mogen ontvangen.
Dit punt kan bijgevolg op heden niet verder besproken worden.

Er zal een BAV georganiseerd worden om dit punt verder te bespreken.

8. <u>Bespreking/beslissing wijziging kostenverdeling werken aan terrassen GSW 53 (80%)</u>

Conform de het vonnis van de vredegerecht van enkele jaren terug worden de terrassen achteraan GSW 53 als privatief aanzien.

Rekeninghoudend met het feit dat deze terrassen niet meer in goede staat zijn en vermoedelijk gerenoveerd zullen moeten worden zou deze kostenverdeling mogelijks voor problemen kunnen zorgen.

Bijvoorbeeld:

- Omdat de terrassen privatief zijn kan de VME eigenaars niet verplichten om deze te renoveren.
- De VME kan de eigenaars eveneens niet verplicht om door een bepaalde aannemer te kiezen, dit zou nadelig zijn voor eventuele garantie.
- Wanneer deze beslissing toch door de AV genomen zou worden moeten alle eigenaars met een terras unaniem akkoord gaan.
- …

De syndicus stelt voor om de kosten aan de terrassen als volgt te verdelen:

- De kosten aan de constructie, de betonstructuur, de waterdichting, de regenwaterafvoeren (zijn op dit moment ook al gemeenschappelijk) en de tapgaten zijn ten laste van de gemeenschap.

- De kosten aan de bevloering, de tussenschermen en de balustrades zijn ten laste van de eigenaars.

De algemene vergadering behaald voor dit punt niet de nodige meerderheden.

9. <u>Bespreking/beslissing wijzigen busnummer – manier van werken (50%+1)</u>

Er is een melding gekomen van de Stad Antwerpen dat alle busnummer gewijzigd moeten worden.

De vraag wordt gesteld hoe dit praktisch aangepakt zal worden.

De algemene vergadering beslist dat de nummers op de bussen niet aangepast worden. De nieuwe busnummer zal bijkomend genoteerd worden op het bellenbord.

10. <u>Bespreking/beslissing wijziging bestemming berging voor vuilzakken naar fietsenstalling (80%)</u>

Dit punt werd op de agenda geplaatst door een van de eigenaars.

De vraag wort gesteld of de berging voor de vuilzakken in de kelder (SH11) kan gebruikt worden voor fietsenberging.

De algemene vergadering beslist niet in te gaan op dit voorstel.

11. Bespreking overlast door huurder

Er wordt overlast waargenomen die veroorzaakt wordt door de huurder van SH 11 – 4e verdieping.

Volgende vormen van overlast wordt veroorzaakt:

- Lawaai
- Dronkenschap in de gemeenschappelijke delen
- Lege blikjes in de brievenbussen
- Huurders hebben paletten achtergelaten
- …

De syndicus zal de betrokken eigen hierover nogmaals aanschrijven.

Er wordt nogmaals een oproep gedaan naar de eigenaar van dit pand op zijn huurders hierop aan te spreken.

12. Varia:

Omtrent de punten onder “Varia kunnen geen beslissingen genomen worden. Deze items kunnen verder uitgewerkt worden door de syndicus als voorbereiding van een volgende algemene vergadering:

- Oude meubels in de keldergang:

  Verschillende kelder begingen worden geblokkeerd door een oude zetel in de keldergang. Het is niet zeker wie deze zetel hier juist geplaatst heeft.

  Er zal een firma gevraagd worden om alle rommel uit de kelder te komen verwijderen.

- Opname Techem:

  De eigenaars zullen verwittigd worden van de periode waarin de meters worden opgenomen.

- Algemene vraag dat eigenaars op de correcte rekening storten:

  Hiervoor zal er een bericht naar alle eigenaars gestuurd worden.

- Sleutelkluisje gemeenschappelijke delen:

  Er zal een sleutelkluisje sleutels gemeenschappelijke delen opgehangen worden.

Na uitputting van de dagorde, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de afgevaardigde van de syndicus.

De voorzitter, stemopnemer(s) en indien gewenst alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelede vertrouwen in Uw Beheer nv.

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

UW BEHEER NV
Secretaris Voorzitter

De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

NOTA INZAKE GDPR
"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