

Borgerhout, dinsdag 21 maart 2023

Betreft: Gebouw Turnhoutsebaan 455/457 te BORGERHOUT (ANTWERPEN) (Ond.Nr. 0850.432.850)
Verslag algemene vergadering dd.20/03/2023

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

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 5.277/10.000
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 113/220

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om [REDACTED] te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, en de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris.

Als stemopnemers worden volgende personen verkozen:

- [REDACTED]

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 geeft op de algemene vergadering een overzicht van de op dat moment gekende achterstallen:

Tegen volgende eigenaars is een juridische procedure lopend:

- ([REDACTED]): €5.624,29
- ([REDACTED]): €5.933,36

Verder dienen nog 5 eigenaars het voorschot voor het 1^e kwartaal 2023 betalen. Hiervoor werden de nodige herinneringen verstuurd.

De betalingstermijn voor de afrekening 2022 is nog niet overschreden.

De algemene vergadering bevestigt voor zover als nodig volgende betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap binnen de maand van dag van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk ten laatste op 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 euro administratiekosten zullen aangerekend worden. 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 euro administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel (22 euro), 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. Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het einde van die maand, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars. De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars

Syndicus – Privaatief Beheer

stuurt de laatste ingebrekestelling, waarvan de kosten aan het betrokken appartement worden doorgerekend, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht.

Voor de goede orde wordt tevens herhaald dat het voorschot in één maal dient te worden betaald. De algemene vergadering bevestigt met een eenparigheid van stemmen dat de invordering van de voorschotten en afrekeningen in elk geval dient te worden doorgevoerd. De algemene vergadering bevestigt éénparig het bovenstaande.

2.2. Goedkeuring afrekening 2022

Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2022: €682.132,44

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Leveren en plaatsen nieuwe liftsturing:	€22.270,17
• Renovatie camerabewaking:	€8.441,88
• Vervanging afsluitkranen en circulatiepomp, verwijderen oude cv-ketel:	€32.608,75
• Plaatsing draadafsluiting:	€2.952,91
• Aanleg verharding fietsen:	€2.515,04
• Herstelling wegenis en putdeksel:	€3.841,44
• Kosten brandpreventie:	€4.643,18
• Tussenkost reservekapitaal:	- €200.112,81
• Privatieve kosten:	€9.840,31

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: - €112.999,13

De “gewone kosten” bedroegen in 2022 ± €795.000 (t.o.v. €493.500 in 2021).

De meerkost is voornamelijk te wijten aan:

Stijging gaskost van €135.000 (in 2021) naar €342.000 (in 2022) =	+ €207.000
Stijging elektriciteitskost van €23.400 (in 2021) naar €41.000 (in 2022) =	+ 17.600
Stijging waterkost van €105.000 (in 2021) naar €122.000 (in 2022) =	+ €17.000

Teneinde de extreem hoge gaskosten te kunnen financieren werd in samenspraak met de raad van mede-eigendom beslist om €100.000 van het reservekapitaal te financieren om de kosten te drukken. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

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.

Met betrekking tot de verhuisvergoedingen wordt gemeld dat, indien een huurder de verhuisvergoeding (€125) niet spontaan betaalt aan de raad van mede-eigendom, deze in de jaarafrekening van de betrokken eigenaar wordt aangerekend. Het is aan de eigenaar zelf om bij de huurder te informeren of deze de verhuisvergoeding heeft betaald!

2.3. Budget 2023/2024

Gezien de extreme stijging van de gas- en elektriciteitskost wordt voorgesteld om het budget voor de gewone kosten vanaf 01/04/2023 te begroten op €190.000 per kwartaal en de reserve te verlagen naar €10.000 per kwartaal. Hierbij is er rekening gehouden met het feit dat de gasprijzen momenteel al een tijdje in dalende lijn zijn. (Budget van €730.000 ipv €790.000).

Opvragingsdatum	Periode	Sleutel	gewone k.	Reserve
1 ^e kw. 01/01	01-03	10.000	160.000	5.000
2 ^e kw. 01/04	04-06	10.000	190.000	10.000
3 ^e kw. 01/07	07-09	10.000	190.000	10.000

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: 645-1002429-66

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-2-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

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

Syndicus – Privaatief Beheer

4 ^e kw. 01/10	10-12	10.000	190.000	10.000
Totaal	100%:		730.000	35.000

Ook voor het 1^e en 2^e kwartaal 2024 wordt hetzelfde gebudgetteerd:

Opvragingsdatum	Periode	Sleutel	gewone k.	Reserve
1 ^e kw. 01/01	01-03	10.000	190.000	10.000
2 ^e kw. 01/04	04-06	10.000	190.000	10.000

De algemene vergadering keurt dit budget éénstemmig goed en verleent volmacht aan beheer en bestuur om dit in de loop van het jaar aan te passen, mocht dit noodzakelijk zijn.

2.4. Reservekapitaal

De syndicus meldt dat de vereniging van mede-eigenaars, per 31/12/2022 beschikte over een reservekapitaal van **€92.415,37**

Het reservekapitaal voor de terrassen bedroeg **€153.168,75**.

Tevens beschikt de vereniging van mede-eigenaars over een bijzonder reservekapitaal (reserve werken). Dit kapitaal (€55.132,31) wordt gebruikt voor o.a. betwistingen m.b.t. facturen – kosten advocaat, niet dringende werken, kosten/opbrengsten (brom)fietsenstalling De volmacht om deze kapitalen aan te wenden werd gegeven aan de raad van mede-eigendom.

Van het reservekapitaal blijft een gedeelte, het zogenaamde “bufferkapitaal” (samen €20.000) op de zichtrekening van de gemeenschap staan.

Dit bedrag blijft staan op de zichtrekening om ingeval van een tijdelijk tekort aan fondsen, dat zich telkens voordoet op het einde van het 1^e kwartaal van elk boekjaar, op te vangen.

Gelet op de beslissing van een vorige algemene vergadering wordt de huur t.b.v. ± €10.000 (geïndexeerd) welke door PROXIMUS jaarlijks wordt betaald voor de huur van een gedeelte van het dak, de helft als reservekapitaal geboekt en de andere helft naar het bijzonder reservekapitaal (reserve werken).

De algemene vergadering bevestigt dit unaniem.

Verder wordt verwezen naar een beslissing van een vorige algemene vergadering om de verwijlrenten die worden gerecupereerd nadat de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars is moeten tussenkomen ter recuperatie van een achterstal, worden gebruikt om tussen te komen in de gemaakte kosten voor de raadsman. Het eventuele overschot (of tekort) wordt naar / van de bijzondere reserve getransfereerd.

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.

De algemene vergadering bevestigt éénparig wat voorafgaat.

3. Mandaat/contract syndicus

De afgevaardigde van Uw Beheer NV stelt de vergadering voor om het contract te verlengen tot juni 2024 (een contract van 1 jaar en 3 maanden, ingaande op 1 april, zodat dit steeds op de algemene vergadering kan worden opgezegd).

Het ereloon van de syndicus bedraagt €12,11 per appartement per maand en €3,20 per garage per maand. De bedragen worden jaarlijks op 01/01 geïndexeerd met de index van PC323.

Syndicus – Privaatief Beheer

In de nabije toekomst zal het onlineplatform "Dobby" worden opengesteld voor het gebouw, zodat alle eigenaars op een gemakkelijke en transparante manier het beheer van het gebouw gemakkelijker zullen kunnen 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 €105 + BTW per maand voor de volledige VME.

De syndicus beschikt als gevolmachtigde over de handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van het gebouw. Iedere factuur wordt eerst ter goedkeuring (per mail) aan de raad van mede-eigendom toegestuurd.

De algemene vergadering gaat met dit voorstel unaniem akkoord en geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom om het (wettelijk verplichte) contract met de syndicus te ondertekenen (contract van één jaar en 3 maanden vanaf 1 april).

De syndicus dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

4. Verkiezing raad van mede-eigendom en commissaris – handtekeningbevoegdheid op de bankrekening.

In de uitnodiging voor huidige algemene vergadering werd gevraagd aan de eigenaars of er kandidaten zijn om in de raad van mede-eigendom te zetelen. Er werden geen nieuwe kandidaturen ontvangen. De algemene vergadering beslist unaniem om de raad van mede-eigendom te laten bestaan uit 3 personen. Volgende [REDACTED]

[REDACTED]

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidaten.

Als commissaris wordt door de algemene vergadering aangesteld: [REDACTED].

Verder is er in het gebouw nog een raad der wijzen, waarbij iedereen welkom is die interesse heeft in het reilen en zeilen van het gebouw. De personen die hier deel van wensen uit te maken, kunnen zich opgeven bij de raad van mede-eigendom. De raad der wijzen komt een aantal keer per jaar samen om diverse onderwerpen/problemen te bespreken.

5. Renovatie parlofooninstallatie – financiering via reservekapitaal.

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat de huidige parlofooninstallatie aan vernieuwing toe is, aangezien er op vele appartementen problemen zijn met de parlofoon.

Er wordt dan ook voorgesteld om een nieuwe installatie te plaatsen en op alle appartementen een nieuwe parlofoon (handsfree). De mogelijkheid om videofoon te plaatsen werd onderzocht, doch dit wordt door de elektriciens ten eerste afgeraden indien men met de bestaande bedrading wil blijven werken.

Het vervangen van alle bedrading zou een enorme kostprijs met zich meebrengen.

Te totaalprijs voor een volledig nieuwe installatie (excl. bedrading) bedraagt €34.075 + BTW = €36.119,50 (= ± €165 per appartement).

Er wordt voorgesteld om deze investering via het reservekapitaal te financieren.

De algemene vergadering gaat met dit voorstel unaniem akkoord.

6. Toelichting stand van zaken Benoveerproject met Stad Antwerpen – Renovatie terrassen en balustrades - plaatsing zonnepanelen.

Met betrekking tot het Benoveerproject wordt gemeld dat alle nodige documenten aan de Benoveercoach werden overgemaakt.

Syndicus – Privaatief Beheer

Echter mede gezien het feit dat er zeer veel gebouwen (veel meer dan verwacht) zich hebben ingeschreven voor dit project zijn er voorlopig nog geen studies gestart. Dit zal in de komende maanden waarschijnlijk verder gevolg krijgen.

De renovatie van terrassen en balustrades zal in dit Benoveerproject mee worden verwerkt. Echter zijn er reeds enkele appartementen waar een dringende herstelling zich opdringt, aangezien er ook binnen in het appartement schade ontwikkeld.

Op deze plaatsen zullen voorlopige "noodherstellingen" worden uitgevoerd.

De kosten die hiervoor zullen gemaakt worden, zullen via het reservekapitaal van de terrassen worden gefinancierd.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Met betrekking tot de plaatsing van zonnepanelen heeft de VME enkele voorstellen gekregen.

Het dak van het gebouw is verre van ideaal om zonnepanelen te plaatsen, gezien het feit dat er veel schouwen en obstakels zijn, waardoor men maar een beperkt aantal panelen kan plaatsen.

Er werd berekend dat het plaatsen van deze panelen momenteel niet interessant is, omdat de investering ook op middellange termijn niet rendabel is (pas na 20 jaar, zou er mogelijk een winst gemaakt worden). Er wordt dan ook voorlopig nog afgewacht vooraleer zonnepanelen te plaatsen.

7. Verzekering gebouw:

Aangezien er de afgelopen jaren zeer veel schadegevallen (19 op 5 jaar) zijn geweest heeft de verzekeringsmaatschappij een waarschuwing gestuurd naar de makelaar.

Hierin werd gemeld dat bij een eerstvolgend schadegeval de verzekeringsmaatschappij zal overwegen om de polis/premie aan te passen, of in het slechtste geval om de polis op te zeggen.

Er dienen dus dringend maatregelen te worden genomen om het aantal schadedossiers te beperken, zoniet zal in de toekomst bvb. waterschade (of waterschade met een bepaalde oorzaak) niet langer gedekt zijn.

Op dat moment zullen de eigenaars zelf verantwoordelijk worden gesteld bij mogelijke schade die wordt veroorzaakt door bvb. een lekkende leiding op het appartement.

Alle eigenaars dienen er zich van bewust te zijn dat een verzekering dient om een occasioneel schadegeval te dekken en dat de verzekering niet mag/kan aanzien worden als een omnium polis die het gebouw mee dient te onderhouden.

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om alle schadedossiers onder de €5000 intern te proberen op te lossen. Hierbij wordt de volmacht gegeven aan de raad van mede-eigendom om de nodige vergoedingen of herstellingen in natura te mogen beslissen, zonder tussenkomst van de verzekeringsmaatschappij.

Op deze manier kan op enkele jaren tijd de schadestatistiek terug verbeteren.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

8. Plaatsing slagboom op parking.

Nogmaals wordt voorgesteld om een slagboom te plaatsen.

De algemene vergadering is echter van mening dat eerst de parking zelf dient te worden gerenoveerd vooraleer eventueel er een slagboom kan worden geplaatst.

Voorlopig wordt dit voorstel dan ook door de overgrote meerderheid afgewezen.

9. Allerlei

- Op de volgende algemene vergadering zal het voorstel geuit worden om alle open haarden in het gebouw te verbieden, aangezien dit niet langer brandveilig is. Op vraag van de raad van mede-eigendom blijkt dat momenteel niemand meer een open haard gebruikt. Op de volgende algemene vergadering zal dit als agendapunt worden geplaatst.
- Er zal nazicht gebeuren naar de toegangsdeur in de kelder/garage. De Stad Antwerpen heeft beslist dat er een "uniformiteit" dient te komen bij de busnummers van appartementsgebouwen. Zo

Syndicus – Privatief Beheer

zal het eerste cijfer van ieder busnummer betrekking hebben op de verdieping van het appartement, en de volgende cijfers volgens een logica (links naar rechts of omgekeerd). Aangezien de Stad Antwerpen zelf geen overzicht geeft van de juiste busnummers, en deze nummers pas kunnen/mogen gewijzigd worden nadat de bewoner zijn/haar adres heeft laten aanpassen, worden voorlopig d.m.v. een nummer met een dymo, nieuwe nummers op de brievenbussen bij aangebracht (voorlopig behoudt men dan ook nog tijdelijk het oude nummer bvb voor leveranciers, familie zne...). Zodra er duidelijkheid bestaat over alle brievenbusnummers, zal enkel het officiële busnummer worden aangebracht. Aangezien men tevens nummering van de brievenbussen op een logische wijze dient aan te brengen, zullen er naar alle waarschijnlijkheid verschillende bewoners zijn die hun brievenbussen zullen moeten wisselen. Deze zaak wordt verder opgevolgd door de raad van mede-eigendom en de syndicus.

Hierna sluit de voorzitter de algemene vergadering.

Mevr. De Vylder
Voorzitter algemene vergadering.

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

De stemopnemer: dhr. Bresseleers

P.S. Het ondertekende verslag blijft 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"