

AAN DE MEDE-EIGENAARS VAN HET GEBOUW  
TURNHOUTSEBAAN 455/457  
2140 BORGERHOUT

Borgerhout, donderdag 21 maart 2024

Geachte mevrouw, mijnheer,

**Betreft: Gebouw Turnhoutsebaan 455/457 te Borgerhout (ond. nr. 0850.432.850)**

**Verslag algemene vergadering dd.18/03/2024**

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

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:	5.538/10.000
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars:	114/221

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

Als stemopnemer wordt verkozen:

- Levi Bresseleers

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:**

- ( ): €4.030,45
- : €3.815,81

**Verder dienen nog 7 eigenaars het voorschot voor het 1<sup>e</sup> kwartaal 2024 betalen. Hiervoor werden de nodige herinneringen verstuurd.**

De betalingstermijn voor de afrekening 2023 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 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 2023**

Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2023: **€691.779,48**

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vevat:

• Renovatiewerken liften:	€73.000,26
• Renovatiewerken parlofooninstallatie:	€34.821,00
• Herstellingswerken balustrades:	€7.684,76
• Herstellingswerken aan watermeterput:	€6.625,00
• Plaatselijke herstellingen terrassen:	€3.323,10
• Herstellingen + plaatsen nieuwe deuren:	€9.959,32
• Tussenkost reservekapitaal:	- €73.000,26
• Privatieve kosten:	€7.518,70

**Totaal buitengewone kosten/inkomsten: €69.931,88**

De normale kosten bedroegen in 2023 ± €622.000 (t.o.v. €795.000 in 2022).

De daling in de kosten is voornamelijk te wijten aan:

De daling van de gas en elektriciteitsprijzen.

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 2024/2025**

Gezien de extreme stijging van de gas- en elektriciteitskost wordt voorgesteld om het budget voor de gewone kosten vanaf 01/04/2024 te begroten op €180.000 per kwartaal en de bijdrage voor het reservekapitaal te behouden op €10.000 per kwartaal.

Opvragingsdatum	Periode	Sleutel	gewone k.	Reserve
1 <sup>e</sup> kw. 01/01	01-03	10.000	190.000	10.000
2 <sup>e</sup> kw. 01/04	04-06	10.000	180.000	10.000
3 <sup>e</sup> kw. 01/07	07-09	10.000	180.000	10.000
4 <sup>e</sup> kw. 01/10	10-12	10.000	180.000	10.000

---

Totaal	100%:	730.000	40.000
--------	-------	---------	--------

Ook voor het 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> kwartaal 2025 wordt hetzelfde gebudgetteerd:

Opvragingsdatum	Periode	Sleutel	gewone k.	Reserve
1 <sup>e</sup> kw. 01/01	01-03	10.000	180.000	10.000
2 <sup>e</sup> kw. 01/04	04-06	10.000	180.000	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 31/12/2023 beschikte over een reservekapitaal van **€72.191,62**

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

Tevens beschikt de vereniging van mede-eigenaars over een bijzonder reservekapitaal (reserve werken). Dit kapitaal 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<sup>e</sup> 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 gaat unaniem akkoord om jaarlijks €10.000 (verdeeld volgens aandelen basisakte) via de jaarlijkse afrekening over te storten naar het reservekapitaal, dit om het bedrag terug te storten dat gebruikt werd als buffer voor de energiefactuur (€100.000) van 2022.**

**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 2025 (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 zal vanaf 01/04/2024 €12,99 per appartement per maand en €3,95 per garage per maand.

De bedragen worden op 01/01 geïndexeerd met de index van PC323.

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 €115,66 + 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 eigenaars stellen zich opnieuw kandidaat:

**Mevrouw De Vylder**

**De heer Nollet**

**Mevr. Van Britsom**

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidaten.**

**Als commissaris wordt door de algemene vergadering aangesteld: Mevrouw De Vylder.**

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 parking – aanstelling deskundige - financiering.**

De toestand van de parking is op sommige plaatsen erbarmelijk.  
Een renovatie van de parking dringt zich dan ook op.

Er wordt voorgesteld om in samenspraak met blok 2 een deskundige aan te stellen, die de volledige toestand zal onderzoeken en een voorstel zal uitwerken om de parking volgens de regels van de kunst te renoveren.

De kosten zullen samen met blok 2 gedeeld moeten worden.

Nadat de deskundige zijn onderzoek heeft gedaan en voorstellen heeft laten opmaken, zal dit op een volgende algemene vergadering worden voorgelegd (evt. op een bijzondere algemene vergadering).

**De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.**

### **6. Renovatie terrassen en balustrades: voorstel voorlopig enkel dringende herstellingen.**

Momenteel zijn er contacten met de KBC bank om een renovatielening voor de ganse VME over een lange termijn (15 tot 20 jaar) te kunnen afsluiten, zodat de renovatie van het gebouw (gevels, terrassen, balustrades ...) betaalbaar zou zijn voor alle mede-eigenaars.

Er wordt voorgesteld om dit eerst af te wachten, voordat er hier verdere initiatieven worden genomen.

Voorlopig zullen er enkel zeer dringende herstellingen worden uitgevoerd.

**De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.**

### **7. Problematiek verzekering gebouw (familiale en huurdersaansprakelijkheidsverzekering) – Verplicht vrijhouden van vluchtwegen (terrassen/tussenschotten) – verbod gebruik openhaarden vanwege brandgevaar.**

Er wordt verwezen naar de besprekingen tijdens de vorige algemene vergadering:

Aangezien er de afgelopen jaren zeer veel schadegevallen zijn geweest heeft de verzekeringsmaatschappij een waarschuwing gestuurd naar de makelaar. Ook de brand die onlangs in het gebouw heeft gewoed, doet de schadestatistiek niet goed.

Er werd vorig jaar beslist om schadedossiers onder de €5.000 intern te proberen op te lossen. Hierbij werd de volmacht gegeven aan de raad van mede-eigendom om de nodige vergoedingen of herstellingen in Ondertussen hebben de raad van mede-eigendom en syndicus en de verzekeringsmakelaar samengezeten om deze problematiek verder uit te werken.

**Alle eigenaar/bewoners dienen een familiale polis af te sluiten om zich te kunnen vrijwaren van hoge kosten ingeval zij (zelfs onbewust) een schade zouden veroorzaken.**

**Tevens dienen alle eigenaars die hun appartement verhuren, er op toe te zien (en te controleren) dat hun huurder een huurdersaansprakelijkheidsverzekering afsluit.**

Met betrekking tot de terrassen wordt nogmaals gemeld dat deze ook dienst doen als vluchtweg ingeval van brand.

De tussenschotten dienen dan ook ten allen tijde probleemloos te kunnen geopend worden. Het is absoluut verboden om hier voorwerpen (meubilair, vuilzakken, bloempotten enz...) tegen te plaatsen.

**Verder beslist de algemene vergadering unaniem dat het niet meer is toegelaten om de openhaarden in het gebouw te gebruiken zonder voorlegging van jaarlijkse keuringsattest. De toestand van de schouwen (scheuren enz...) is in slechte staat bovendien is dit niet meer veilig naar de huidige brandnormen toe.**

### **8. Voorziening opladen van elektrische wagens.**

De algemene vergadering beslist nog geen voorzieningen voor opladen van elektrische wagens te maken, aangezien er nog vele zaken onduidelijk zijn (sommigen spreken van een verbod om elektrische wagens op te laden in ondergrondse garages van appartementsgebouwen. Tevens zal er afgewacht worden tot er van overheidswege verplichtingen worden opgelegd, zodanig dat de VME zich hiermee in orde kan stellen.

### **9. Allerlei**

- De syndicus deelt nogmaals mee dat het wettelijk verplicht is om een rookmelder te hangen. Iedere eigenaar is zelf verantwoordelijk om de rookmelder in zijn/haar appartement te hangen.
- De syndicus deelt mee dat er dringend een waterverzachter geplaatst dient te worden om de werkende ketel te beschermen tegen verder schade. De opdracht werd reeds goedgekeurd. Indien dit niet gebeurt, kan de ketel het elk moment begeven en zal er geen warm water en verwarming meer zijn in het gebouw.
- Er wordt gevraagd, wanneer men privatieve werken aan de centrale verwarming/radiatoren uitvoert, dat men tussenkranen laat plaatsen. Hiermee moet er in de toekomst bij werken niet telkens het water afgelaten worden.
- Er wordt gevraagd om geen sigaretten meer over de balustrade te gooien

Hierna sluit de voorzitter de algemene vergadering.

Mevr. De Vylder  
Voorzitter algemene vergadering.

R Gorenstein / Uw Beheer NV  
Secretaris algemene vergadering.

De stemopnemer:

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"*