

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME CAMPINIASTRAAT 84-86

Campiniastraat 84/86, 2170 Merksem (Antwerpen)

0723.563.679

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSDAG 28 MAART 2023 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in DE CLUYSE, KERKHOFBLOMMESTRAAT 1 te 2170 Merksem (Antwerpen).

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
APP 1E R, GARAGE 6		114
APP 4E R		104
DAKAPP, GARAGE 4		108
GAR VOOR L, APP 2E R		119
GAR VOOR R, APP 3E L		119
GARAGE 5, APP 4E L		114
Totaal aanwezig		678
<u>Vertegenwoordigd</u>		
Totaal vertegenwoordigd		
Totaal der stemmen die beslissen		678

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 TEKENEN AANWEZIGHEIDSLIJST; NAZICHT VOLMACHTEN

[Redacted Name] werd op de vergadering bijgestaan door haar advocaat van het kantoor Baker & McKenzie CVBA zijnde **[Redacted Name]**.

2 AANSTELLING VOORZITTER ALGEMENE VERGADERING:

De Algemene Vergadering stelt aan als voorzitter: [Redacted Name]

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

3 AANSTELLING SECRETARIS ALGEMENE VERGADERING:

De Algemene Vergadering stelt aan als secretaris : de syndicus.

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

4 KWIJTING SYNDICUS VORIG BOEKJAAR

De uitgaven werden overlopen met de eigenaars. De facturen werden vooraf gecontroleerd door Dhr. De [Redacted Name].

Op 31/12/2022 stond er 2464,17 € op de spaarrekening en 3454,52 € op de zichtrekening.

De syndicus kreeg kwijting van de mede-eigenaars tot 31/12/2022.

VERDELING WATER

De eigenaars gingen over tot stemming: de eigenaars beslisten om in de toekomst de waterverdeling als volgt te berekenen: volgens het aantal personen.

3e links staat momenteel leeg. Eigenaar zal laten weten hoeveel personen er komen wonen.

3e rechts. Eigenaar laten weten met hoeveel personen men op dit appartement komt wonen.

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

5 GOEDKEURING BALANS VORIG BOEKJAAR:

De voorgelegde balans werd besproken en goedgekeurd.

Er moet nog een overboeking gedaan van de zichtrekening naar de spaarrekening. Gezien de achterstallige betaling van één eigenaar hebben we dit nog niet kunnen overboeken.

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

6 GOEDKEURING VOORSCHOTTEN/BUDGET/PROVISIES VOLGEND JAAR:

De eigenaars betalen maandelijkse voorschotten voor water, lift, onderhoud, ... U kan Uw betaalde voorschotten zien in Uw financieel overzicht op de afrekening. Gelieve slechts één bedrag per appartement per eigenaar te betalen.

Maandelijks te betalen voorschot = Uw totaalbedrag (reservefonds inbegrepen) : 12 maanden + 20% Reservefonds: spaarrekening.

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

7 PROCES MET MEDE-EIGENAAR / GEVOLGEN VOOR DE VME

Proces met mede-eigenaar heeft grote gevolgen voor de vme.

Door het niet betalen van de gemeenschappelijke onkosten en afrekeningen van een mede-eigenaar heeft de syndicus een procedure opgestart via een advocaat om deze gelden te innen.

Door deze grote achterstand van betalingen zijn we in geldmoeilijkheden geraakt. Hierdoor zullen er extra onkosten zijn ivm aanmaningen gezien we sommige leveranciers niet tijdig kunnen betalen.

Een gedeelte van de achterstallige betaling werd ondertussen voldaan maar zeker niet alles. Hierdoor hebben we meermaals moeilijkheden om alle facturen tijdig te betalen en moeten we bijkomende opvragingen doen bij alle eigenaars. Deze opvragingen zijn noodzakelijk.

Dit proces komt voor op het Vredegerecht van Merksem op datum van 27 april 2023 om 11u.

De eigenaars wensen de extra onkosten welke de syndicus heeft gehad om bv. naar het Vredegerecht te komen, opvolgen dossier advocaat, ... wensen de eigenaars te verhalen op [REDACTED] (eigenaar van appartement 2e links + garage 3).

Vanaf 18/7/2022 is [REDACTED] volle eigenaar van appartement 2e links en garage 3 en [REDACTED] volle eigenaar van appartement 4e rechts.

Stemden 'voor' met 574 / 574 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 574 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 104 / 678;

[REDACTED] (APP 4E R - quot . 104,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

8 VERLENGING MANDAAT SYNDICUS

De syndicus vroeg een verlenging van mandaat voor eenzelfde periode van drie jaar aan het ereloon van 22 € / kavel / maand.

Dhr. Van Den Bossche tekende dit contract ter plaatse op de vergadering.

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

9 EPC CERTIFICAAT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Het EPC certificaat voor de gemeenschappelijke delen wat verplicht is werd opgesteld.

10 ONDERHOUD GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Firma C-cleaning doet het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (poetsen). Onderhoud voortuin:

~~Dhr. De Sutter en Dhr. Van Den Broeke~~

11 WATERONTHARDER

Daar we steeds in geldmoeilijkheden zitten is de waterontharder nog niet vernieuwd. Kostprijs 2149 € inclusief BTW: Boiler-shop.be

De eigenaars beslisten om dit toch te laten uitvoeren en dit te verrekenen via het reservefonds.

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

12 VERSLAG VORIGE VERGADERING

Gezien we geen opmerkingen hebben ontvangen i.v.m. het verslag van de vorige vergadering werd dit verslag goedgekeurd.

13 NOG UIT TE VOEREN WERKEN: glasvezelkabel, ...

Glasvezelkabel: er werd geopteerd om deze kabel via de voorgevel tot op de appartementen te brengen en voor het dakappartement via het voordak.

De syndicus zal dit goedkeuren aan (via Dhr. Stockman)

Tussen de twee opritten ligt een boordsteen. De boordsteen wegnemen en deze na het leggen van de kabel terug herleggen.

Vooraf aan de eigenaars laten weten wanneer men dit komt uitvoeren.

Stemden 'voor' met 678 / 678 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 678 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 678;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: basisakte

14 UITGEVOERDE WERKEN

- plaatsen van nieuw slot voor de toegangsdeur van de machinekamer: lift
- plaatsen van aardingslus
- vervangen laadpomp boiler
- opmaken EPC certificaat gemeenschappelijke delen

15 BEGROTING WERKINGSJAAR 2023

Begroting werkingsjaar 2023: schatting:

Onderhoud: 3200 €, liften: 1600 €, syndicus: 2376 €, verzekeringen: 1450 €, elektriciteit: 5064 €, verwarming: 13.368 €, vergaderzaal: 100 €, bankkosten: 150 €, reservefonds: 3480 €.
Totaal = 30.788 €.

16 VARIA

Volgende punten werden er besproken:

Toegangsweg achteraan: in de basisakte " toegangsweg naar de garages ".

Er zijn personen die deze parking gebruiken welke geen eigenaar zijn van een garage. Hierdoor kunnen eigenaars soms zelf niet in hun garage.

Op het gedeelte van ons gebouw een verkeersbord plaatsen van " verbodsteken met private weg ". Desnoods een algemene vergadering beleggen met alle eigenaars van de garages achteraan om bv. een bareel te plaatsen. Deze eigenaarsvergadering is niet bevoegd om hierover alleen te beslissen.

Er werd aangebeld bij een mede-eigenaar om de centrale deur te openen voor bezoek van het appartement 4e verdieping rechts. Deze personen waren zeer agressief naar de andere bewoners toe. Men heeft hiervoor politie gebeld. De eigenaars kunnen de klachten doorsturen naar de syndicus welke deze zal overmaken aan de advocaat van deze eigenaar.

De nieuwe brievenbusnummers zal men op de brievenbussen klevens.

17 ONDERTEKENEN VAN HET VERSLAG DOOR VOORZITTER EN SECRETARIS EN ALLE NOG AANWEZIGE EIGENAARS:

18 VOORLEZEN VERSLAG

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Immobiliën Van puyvelde M. b.v.b.a..

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:
Manuella Van Puyvelde

[Empty signature box for the chair]

[Empty signature box]

[Handwritten signature of Manuella Van Puyvelde]

Handtekening van de reg...

e-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

[Large empty rectangular box for signatures of owners or their representatives]