

*Syndicus – Privatief Beheer*

AAN DE MEDE-EIGENAARS VAN HET GEBOUW  
Sneeuwbeslaan 4/6  
2610 Wilrijk

Antwerpen, woensdag 15/05/2019.

**Beknopt verslag van de algemene vergadering dd. 15/05/2019 voor gebouw: Sneeuwbeslaan 4/6 te Wilrijk (ond. Nr. 082943423)**

**1. Begroeting en aanstelling bureau (stemopnemer, voorzitter, secretaris)**

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord Van Den Bussche aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 25 op 49  
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 527 op 983

Bijgevoeg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda. Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom. De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris. De volgende perso(o)n/en wordt aangesteld als stemopnemer: Mevr. Collier.

De eigenaars worden aan het einde van de vergadering uitgenodigd om het verslag mee te ondertekenen.

**2. Financiële Situatie**  
**A. Achterstallen**

De afgevraagde van de syndicus deelt de vergadering mee dat op datum van de algemene vergadering er een totaal van 2.415,44 euro vervallen achterstallen zijn.

De syndicus Uw Beheer NV verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

"De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging 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 betaald 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 ingebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 20 administratiekosten voor de 1e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest

*Syndicus – Privatief Beheer*

Beide 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."

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, 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 unaniem akkoord met bovenstaande invorderingsprocedure.

**B. Juridische procedures**

De afgevaardigde van de syndicus meldt de algemene vergadering dat er op heden geen juridische procedures lopende zijn.

**C. Goedkeuring jaarafrekening 2018**

De commissaris van de rekeningen heeft een korte toelichting over de afrekening van 2018.

Volgende opmerkingen werden bekomen:

- Nihil

Totale uitgaven gebouw volgens factuurlijsten 2018	€ 103.905,03
Opgevraagd werkingskapitaal 2018	€ 97.522,00
Tekort op de begroting	€ 6.383,03

**Bijzondere uitgaven:**

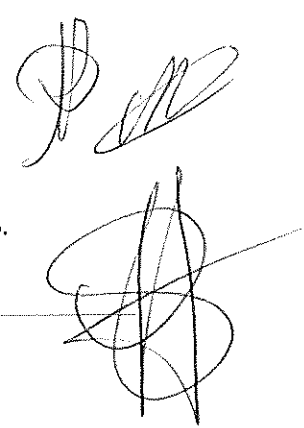
Herstel lekkage via Abati:	€ 1.062,47
Vervangen aandrijving poort:	€ 1.144,80
2 aankopen voor onderhoud:	€ 655,94
Plaatsen afdak:	€ 1.298,50
Afbraak en vernieuwen schouw:	€ 2.620,32
Werken kelder:	€ 1.929,20
Privaat voorgeschoten kosten:	€ 2.159,86

Totaal: € 10.871,09

**Totaal lopende kosten: € 93.033,94**

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de afrekening voor het boekjaar 2018.

**D. Budget 2019**



Gelet op wat voorafgaat stelt de syndicus een budget voor aan lopend kosten ten belope van € 100.000

	Werkkapitaal	Reservekapitaal
1 kw 2019	€ 21.250 (reeds opgevraagd)	€ 3.750
2 kw 2019	€ 21.250 (reeds opgevraagd)	€ 3.750
3 kw 2019	€ 28.750	€ 3.750
4 kw 2019	€ 28.750	€ 3.750
Totale opvraging 2019	€ 100.000	€ 15.000
1 kw 2020	€ 25.000	€ 3.750
2 kw 2020	€ 25.000	€ 3.750

Vergadering gaat unaniem akkoord met het voorgestelde budget

#### **E. Reservekapitaal**

Stand reservekapitaal per 31/12/2018 = 82.856,75

(= stand 31.12.2017 = € 60.416.67 + opvraging reserves 2018 = 4 x € 3.750,00 + ontvangen huur = € 7.440,00) (0,08 afronding)

#### **3 Kwijting syndicus, Raad van mede-eigendom, commissaris**

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de rvme en commissaris voor het beheer tot op heden.

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus tot op heden voor zowel het boekhoudkundig, administratief als technische beheer van het gebouw tot op heden.

#### **4 Mandaten rvme + commissaris + mandaat syndicus**

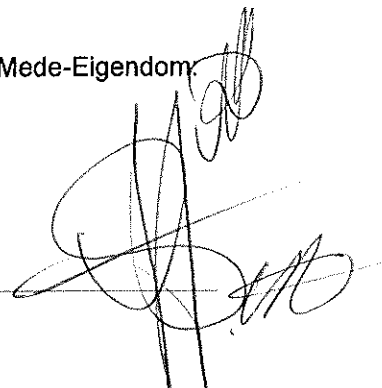
##### Raad van mede-eigendom

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 zijn uittredend en stellen zich herkiesbaar voor de Raad van Mede-Eigendom:

- Mevr. Van Den Bussche Dierickx.
- Mevr. Collier
- Mevr. Bultynck

De algemene gaat hiermee unaniem akkoord.



Commissaris van de rekeningen

Mevr. Van den Bussche. stelt zich kandidaat als commissaris in het gebouw.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Handtekeningbevoegdheid bankrekening VME

Op heden is heerst er een dubbele handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de VME tussen enerzijds Syndicus Uw Beheer nv en anderzijds **Dhr. Van Der Avoirt**.

De algemene vergadering bevestigt dit unaniem.

Mandaat syndicus

Vergadering is akkoord om het contract te verlengen met de syndicus Uw Beheer voor de duur van 1 jaar en 3 maanden aan dezelfde tarieven verhoogt met de index en volgens onderstaande bijkomende modaliteiten =

- |  |  |
|--|--|
| 1. Gewone rappel   | €12/stuk   |
| 2. Aangetekende rappel   | € 20/stuk  |
| 3. Aangetekende brieven naar derden (mede-eigenaars, bewoners, leveranciers,..): | €20/stuk   |
| 4. Immobrieven bij verkoop:  | € 120/stuk   |
| 5. Kostensplitsing bij verkoop/info notarissen:                                  | € 180/stuk   |
| 6. Uitgestelde en buitengewone algemene vergaderingen:                           | € 255/stuk   |
|  | + € 1/appartement (bij gebouwen groter dan 50 app) |
| 7. Opstart juridische procedure  | € 150/stuk   |

Vergadering verleent volmacht aan de rvme om het contract te ondertekenen voor en namens de VME.

**5. Nieuwe wet op de mede-eigendom: zie annexe bij de uitnodiging**

De belangrijkste algemene zaken zijn toegevoegd aan de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

Het is aan de syndicus om een correcte toepassing te voorzien van de regels.

In ieder geval wordt een formele aanpassing uitgevoerd door de raadsman aan het reglement van orde om dit te conformiseren aan de wettelijke verplichtingen.

Belangrijk ook om weten : De VME is bevoorrecht schuldeiser voor achterstallen die zich voordoen tijdens vorig alsook het lopende boekjaar.

**6. Stand van zaken dakwerken / financiering van de werkzaamheden.**

Aan deskundige Serpentier is gevraagd om de offerte van Roofcover (zie vorige algemene vergadering) alsnog te screenen en na te gaan wat mag worden verwacht voor de investering ter zake.

Deskundige Serpentier geeft verslag van zijn evaluatie en gesprek met de aannemer :

Dhr. Serpentier meldt dat de voorgestelde offerte zal leiden tot een goede uitvoering van de werken.

Wel waren er een aantal zaken niet opgenomen in de deze offerte. Onder andere het gebruik van de binnen lift van het gebouw door personeel. Deze zal beperkt afgeplakt worden door Roofcover, doch meldt dhr. Serpentier dat de mogelijkheid bestaat dat de lift zou kunnen beschadigd worden door dit personeel. Een mogelijkheid bestaat dat er een bouwlift voor personeel langs buiten zou gebruikt kunnen worden. Hiervoor dient een bijkomende offerte opgevraagd te worden.

Dhr. Serpentier geeft meer toelichting over de constructie waarop de dakterrassen rusten. De bestaande constructie zal volledig verwijderd worden en de huidige balustrades zullen op betonen balken worden geplaatst op de nieuwe dakdichting. Dhr. Serpentier meldt dat er een mogelijkheid bestaat dat deze betonen balken en indrukking zullen geven op de nieuwe dakdichting.

Financiering van de werkzaamheden : Kosten = € 144.402,00 + 6% btw = € 153.066,12

Beschikbaar reservekapitaal = € 82.856,75

Hoe worden de werken bekostigd :

- Aandeel uit de reserves = € 80.000
- Aandeel bijkomende opvragingen, rekening houdend met uitvoering in augustus = € 73.066,12
- Mogelijk financiering : zie voorbeeld KBC
- Info in verband met financiering : principieel dient men uit te gaan van het feit dat een eventuele lening gebeurt op naam van de VME en iedere eigenaar hierin participeert om het geheel zo transparant als mogelijk te houden!! De terugbetaling van kapitaal en rente wordt aldus een gemeenschappelijke kost die in de kostenafrekening (en budgetten !!) wordt opgenomen
- In geval van financiering dient in het budget 2019 een aanpassing te gebeuren met de te voorziene betalingen van de schijven voor 2019 !

De algemene vergadering is van mening dat er een plaatsbeschrijving van de gemeenschappelijke delen (gangen, trappen, lift,..) moet opgemaakt worden.

De vergadering beslist met meerderheid van stemmen dat de er geen buitenlift voor personeel geplaatst zal worden.

Stemden tegen met 281 / 486 stemmen

Copermans Cortebeeck (004/3A quot. 22), Van De Ven Patt (042/1H quot. 21), Neudt R. (012/4B quot. 14, 053/GAR quot. 1), Van Aken Wendy (007/6A quot. 12), Janssens Danny (014/6B quot. 14), Bultynck Nanou (046/5H quot. 22), De Graef Paul (010/2B quot. 11), Collier Maria (026/4E quot. 21), Kachichian Andezian (001/RZA quot. 23), Verhaegen O. Br (020/5CD quot. 21), Chantillon Maarten (049/3IJ quot. 21), Goovaerts Ingrid (038/3G quot. 12), Ceulemans Kelly (036/1G quot. 13), Hellemans Elisabeth (039/4G quot. 12), Vervoort Paul (025/3E quot. 19), Van den Bussche Dierks (016/1CD quot. 22)

Hebben zich onthouden met 0 / 486:

Beslissing afgekeurd met 57,82% van de stemmen.

De vergadering beslist unaniem de dakwerken te financieren met de huidige reserve (80.000 euro). Het overige bedrag zal gefinancierd worden met een bijzonder opvraging verdeelt over drie schijven opgevraagd voor aanvang van de werken.

**7. Stand van zaken onderzoek balustrades, tussenschotten, brandladder, terrasboorden (info via aangestelde deskundige)**

Deskundige Serpentier heeft een aanbesteding uitgevoerd op basis van zijn meetstaat en licht deze toe :

Dhr. Serpentier meldt de vergadering dat de huidige balustrades niet meer voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen, dit vormt geen probleem wanneer men hieraan geen werken laat uitvoeren.

Er wordt gemeld dat de terrashemels waterinfiltratie ondervinden.

De balustrades van de achtergevel zijn in veel slechtere staat dan die aan de voor en zijgevels. De balustrades zijn op verschillende plaatsen zwaar gecorrodeerd en de poten vertonen op verschillende plaatsen barsten. De terrassen vertonen op verschillende plaatsen barsten ten gevolge van roestvorming aan de wapening. Op termijn zou dit voor stabiliteitsproblemen kunnen zorgen.

Dhr. Serpentier licht het lastenboek dat opgemaakt werd verder toe.

Er wordt gemeld dat de brandladder aan vervanging toe is. Dhr. Serpentier meldt de algemene vergadering dat de gegeven offerte niet voldoet aan de veiligheidsnormen. Dhr. Serpentier stelt voor om te werken met een brandladder met tussenplateaus.

Dhr. Serpentier raad de algemene vergadering aan op heden nog geen nieuwe balustrades te plaatsen en nog een aantal jaren te wachten en op dat moment een volledige renovatie inc. vernieuwing van het terras, waterdichtingswerken,...

De algemene vergadering beslist unaniem de raad van dhr. Serpentier te volgen en heeft mandaat aan dhr. Serpentier om deze volledige renovatie uit te werken tegen een volgende algemene vergadering. De syndicus zal tegen dan eveneens een voorstel voor financiering van de werken door middel van een lening opvragen.

**8. Beklampen beerputten en annexe reiniging putten en aansluitingen**

Het beklampen van de beerputten blijkt dringend nodig gezien bestaande overlast. Kan gebeuren na ruiming van de putten.

Een offerte van firma Van Ende voorziet een kostprijs van € 2.882,00, per put dus maal twee, plus de kosten van het ruimen en reinigen van de putten en afvoerleidingen (+/- € 1.850,- via Lathouwers)

Uitvoering besproken met aannemer : uitvoering kan in week van 20/05 mits de ruiming ook kan gebeuren voor die tijd !

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord deze werken te laten uitvoeren. Deze werken zullen gefinancierd worden via het reservekapitaal.

**9. Opruiming en reorganisatie/optimalisatie fietsenstallingen in ondergrondse garage**

Er wordt gemeld dat de fietsenstalling vol staat met oude/ongebruikte fietsen. De syndicus stelt voor om te werken met een systeem met labels aan alle fietsen. De eigenaars van de fietsen die nog in gebruik zijn dienen dit label te verwijderen. De fietsen waarvan de labels na 6 maanden nog niet verwijderd werden zullen worden weggehaald.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van de syndicus.

**10. Voorstel plaatsen van trapleuningen**

Er wordt gevraagd om trapleuning te plaatsen aan de trap naar de toegangsdeur naar het dak.

Er wordt gemeld dat dit punt reeds in 2012 en 2013 op de agenda geplaatst werd. de algemene vergadering heeft toe beslist deze werken niet te laten uitvoeren op gronden dat de trap dan te nauw zou worden.

De algemene vergadering beslist dit punt momenteel nog in beraad te houden en op te nemen naar een volgende algemene vergadering. De syndicus zal de nodige offerte opvragen.

**11. Hernieuwd voorstel tot voorzien van matten in de entrees met periodieke reiniging.**

Op de bijzondere algemene vergadering d.d. 12/09/2018 werd dit punt reeds voorgelegd en afgekeurd met een meerderheid van 51,38%. Er werd gevraagd dit punt opnieuw op de algemene vergadering te brengen.

Uittreksel vorige bav:

*Tot op de dag van vandaag worden de matten van de inkomhal mee gereinigd met de gewone poetswerken in het gebouw. Hierdoor ontstaat meer sleet van de matten en blijft diepte reinigingen achterwege.*

*De mogelijkheid bestaat om deze te laten vernieuwen en onder een contract te brengen met een automatische wisseling en reiniging van de weggenomen matten. Dit voor een gemiddelde maandprijs van 72€/maand per mat.*

De algemene vergadering beslist unaniem niet in te gaan op bovenstaande voorstel.

**12. Voorstel voor gezamenlijke ruitenwasser voor ramen voorkant gebouw.**

Er wordt voorgesteld een gezamenlijke ruitenwasser aan te stellen.

De syndicus deelt de vergadering mee dat dit enkel kan worden georganiseerd mits iedere eigenaar hierin participeert en de kosten verdeeld worden volgens overeenkomst of basisakte (quotiteiten).

De algemene vergadering beslist unaniem dit punt niet verder te bespreken.

**13. Allerlei**

- Er wordt gemeld dat een van de appartementen in ingang 4 gebruik wordt als gebedsruimte. De deur van het appartement staat te allen tijde open en de gang staat vol schoenen. De syndicus meldt de vergadering dat hiervoor reeds een schrijven gericht werd aan de eigenaar van het appartement.
- Er wordt gevraagd om de conciërgewoning te laten schatten voor verkoop. De syndicus meldt de vergadering dat hierbij nog een aantal bijkomende zaken zijn. De algemene vergadering vraagt dat er een vrijblijvende schatting van de conciërgewoning te laten uitvoeren.
- Er wordt gemeld dat het camerasysteem niet naar behoren werkt. De syndicus zal hiervoor een andere elektricien aanstellen om hiernaar te komen kijken.

UW BEHEER NV  
Secretaris  
Heirman S.

Voorzitter  
Van Den Bussche

