

Aan de mede-eigenaars van het gebouw  
Nachtegaallaan 6  
2660 Hoboken

Hoboken, donderdag 18 januari 2024

Geachte mevrouw, mijnheer,

**Betreft: Gebouw Nachtegaallaan 6 te Hoboken (Ond. Nr. 0846.756.451 )**  
**Verslag algemene vergadering dd. 18/01/2023.**

**1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter en secretaris en stemopnemer.**

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 7.458/10.502

Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 47/68

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

Als stemopnemer worden volgende personen verkozen:

- Dhr. Mercier

De algemene vergadering beslist unaniem dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit geen duidelijk 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 deelt de algemene vergadering mee dat er op het moment van de algemene vergadering nog 15 eigenaars de afrekening 2022/2023 dienen te betalen en nog 3 eigenaars dienen het voorschot 1<sup>o</sup> kwartaal 2023/2024 te betalen. De nodige herinneringen worden hiervoor verstuurd.

Verder zijn er geen achterstallige betalings.

De algemene vergadering bevestigt volgende de betalingstermijnen en invorderingsprocedures voor de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten, welke werden goedgekeurd op een vorige algemene vergadering:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap vóór het verstrijken van de maand, waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 30 november, 28/29 februari, 31 mei en 31 augustus.

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 administratiekosten zullen aangerekend worden door de syndicus.

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 administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel, zijnde €22, 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 december, 1 maart, 1 juni en 1 september.

Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het binnen de 15 dagen, 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.

De algemene vergadering bevestigt voor zover nodig unaniem de hier bovenvermelde invorderingsprocedures.

Voor de goede orde wordt tevens herhaald dat het voorschot in één maal dient te worden betaald. 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.

## 2.2. Bespreking afrekening 2022/23

**Totale uitgaven volgens de factuurlijst: €219.465,17**

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Aanpassing mazoutleiding:	€1.723,17
• Herstellingen lekken (cv en sanitair):	€7.424,93
• Plaatsing nieuwe vuilwaterpomp:	€2.010,82
• Plaatsen nieuwe garagepoort:	€5.369,45
• Plaatsen plateau voor mindervaliden:	€1.499,90
• Kosten juridische procedures:	€5.642,10
• Privatieve kosten:	€1.760,75
• Recuperatie intresten/schadebeding:	-€534,31
• Tussenkost reservekapitaal:	-€1.499,20
• Verworven huurgelden:	-€6.000,00

**Totaal buitengewone kosten/inkomsten: €17.396,91**

De “normale kosten” bedroegen in 2022/23: ± €202.000 (t.o.v. 2021/22 €165.000). Het verschil is voornamelijk te wijten aan:

- **Stijging verwarmingskosten: + €13.000**
- **Stijging elektriciteitskosten: +€9.000 (in 2024 zal wel een teruggave van €11.000 worden verkregen)**
- **Extreem hoge inflatie.**

**Er dient nog wel een rechtzetting te gebeuren in de volgende afrekening voor de kosten van de garagepoort. Deze werd enkel verrekend enkel aan de eigenaars van een garage, terwijl dit over gans het gebouw diende te worden verdeeld (volgens 10.520°). Tevens dienen ook de aangekochte zenders voor de garagepoort nog privaatief te worden verrekend. De syndicus doet hiervoor het nodige in de volgende afrekening.**

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, rekening houdend met de rechtzetting die nog dient te gebeuren. De eigenaars gaan akkoord met hun privatieve afrekening.



### **2.3. Budget**

Er wordt dan ook voorgesteld om het budget voor de normale kosten vanaf 01/02/2024 te begroten op €50.500 per kwartaal. Voor de terugbetaling van de lening zal nog tot in 2034 een bedrag van €23.470 per kwartaal worden opgevraagd.

Opvragingsdatum	Periode	Sleutel	Norm. Kosten	Afbetaling lening
01/11	11-01	Basisakte	47.500	5.000
01/02	02-04	Basisakte	50.500	23.470
01/05	05-07	Basisakte	50.500	23.470
01/08	08-10	Basisakte	50.500	23.470
Totaal:			199.000	93.880

Er wordt voorgesteld om het 1<sup>e</sup> kwartaal 2022/23 als volgt te begroten:

Datum	Periode	Sleutel	Bedrag	Afbetaling lening
01/11	11-01	Basisakte	€50.500	€23.470

De algemene vergadering gaat met dit budget unaniem akkoord.

### **2.4. Reservekapitaal**

Het "reservekapitaal" bedroeg op 31/10/2023 **€224.520,97**

De algemene vergadering beslist om vanaf februari 2024 tot nader order geen extra bijdragen meer op te vragen voor het reservekapitaal (aangezien de lening dient te worden afbetaald tot en met 2034).

De syndicus adviseert de algemene vergadering om steeds een bufferkapitaal van ±20% van de reserve op de zichtrekening te laten staan (werkkapitaal).

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Het bedrag dat jaarlijks voor de huur van het dak (via de firma Orange) wordt gekregen (momenteel ±€12.000), wordt bij het reservekapitaal gevoegd.

De algemene vergadering is unaniem akkoord om volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom om in samenspraak het reservekapitaal aan te wenden.

### **3. Mandaat/Contract syndicus.**

Er wordt voorgesteld om het mandaat van de syndicus te verlengen tot 30 april 2025.

Het ereloon van de syndicus bedraagt:

€18,71 per appartement per maand, €5,75 per garage per maand (welke niet toebehoort aan een eigenaar van een appartement). De kostprijs voor het Dobby platform wordt apart gerekend en bedraagt €59,48 + 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 hiermee unaniem akkoord.

De algemene vergadering geeft volmacht aan mevr. Mandos om het contract met de syndicus te ondertekenen.

### **4. Verkiezing raad van mede-eigendom en commissaris.**

De raad van mede-eigendom bestaat momenteel uit:

- Mevr. Mandos (administratie)
- Dhr. Mercier (technisch)

De algemene vergadering is unaniem akkoord om deze personen als raad van mede-eigendom aan te stellen..

Als commissaris wordt aangesteld mevr. Mandos.

Als onkostenvergoeding voor de taken van mevr. Mandos wordt een forfaitaire onkostenvergoeding van €258,15 per maand voorzien (geïndexeerd). De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

#### **5. Renovatie terrassen en gevels – stand van zaken.**

Er wordt verwezen naar de beslissing van de vorige algemene vergadering (19/09/2023).

De algemene vergadering besliste om de renovatiewerken aan de gevels en terrassen te laten uitvoeren door de firma Betotec.

De financiering van de werken zal gebeuren via KBC bank, conform de beslissing van de algemene vergadering.

Er werd nog geïnformeerd bij Beobank en Leemans Kredieten voor een eventueel beter tarief, doch er werd niets bekomen.

De werken zullen normaliter starten in februari/maart/april 2024 en de bedoeling is dat deze tegen het zomerverlof van 2024 klaar zullen zijn.

De werken worden gefinancierd d.m.v. een lening die door de VME wordt afgesloten bij de KBC.

De kosten m.b.t. de kredietverzekering, worden gefinancierd door het reservekapitaal (± €15.000).

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Zodra de werken starten dienen alle terrassen volledig te worden vrijgemaakt. Tijdens de werken mogen de terrassen ook niet betreden worden. Er dient dan ook rekening te worden gehouden met levering van meubels en of verhuizen.

#### **6. Aanpassing Reglement Interne Orde.**

Er werd door de een mede-eigenaar een nieuw reglement van interne orde opgemaakt. Dit voorstel werd mee gestuurd, samen met de uitnodiging.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met dit reglement.

Dit zal ter beschikking staan op Dobby.

Eigenaars die hun appartement verhuren, dienen dit te bezorgen aan de huurder (mits aftekening voor ontvangst) met gelezen en goedgekeurd. Het reglement van interne orde dient ook aan het huurcontract te worden gevoegd.

#### **7. Problematiek aanpassing brievenbusnummers – regularisatie dakappartementen.**

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat er bij de (door de Stad Antwerpen verplichte) nieuwe nummering van de brievenbussen een probleem is ontstaan voor de dakappartementen.

De bewoners van de dakappartementen kunnen geen nieuwe inschrijving meer bekomen in het gebouw aangezien er blijkbaar nooit een vergunning is geweest voor deze appartementen.

Ook is het niet mogelijk om voor deze appartementen een EPC op te laten maken.

Er dient dus bij de betrokken diensten een vergunning te worden aangevraagd om de toestand voor het gebouw te regulariseren. De kostprijs hiervoor wordt geraamd op ± €7.000.

Indien ook een nieuwe omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, zal dit uiteraard nog in meerprijs komen.

De algemene vergadering is unaniem akkoord dat deze kosten door de VME worden gedragen.

De syndicus doet hiervoor het nodige.

**8. Allerlei.**

- In de garage is er overlast van (kinder)fietsen, waardoor auto's soms moeilijk kunnen manoeuvreren. Er wordt opgeroepen aan de eigenaars van deze fietsen, om deze omhoog te hangen en ervoor te zorgen dat deze niet in de weg staan.
- Het schoonmaakbedrijf laat de laatste tijd steken vallen. De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om de nodige maatregelen te nemen, evt. aanstelling nieuwe firma of iemand vast in dienst nemen.

Verder worden geen andere punten meer besproken.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun deelname aan de gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering.

Mevr. Mandos  
Voorzitter

G. De Groot / Uw Beheer NV  
Secretaris

Dhr. Mercier  
Stemopnemer

P.S. Het ondertekende exemplaar van het verslag wordt bewaard 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"