

MEVR. KASUMI  
GUYOTDREEF 78  
2930 BRASSCHAAT

Borgerhout, vrijdag 27 januari 2023.

**Betreft: Gebouw Nachtegaallaan 6 (Meerlenhof) te HOBOKEN (ANTWERPEN) (Ond.Nr. 0846.756.451)**

**Verslag algemene vergadering dd. 25/01/2023.**

**1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter en secretaris – aanduiding stemopnemers – beslissing stemwijze.**

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 5.739/10.502

Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 36/68

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 stemopnemers worden volgende personen verkozen:

- Dhr. Meukens
- Dhr. Besseleers

De algemene vergadering beslist unaniem dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit geen overduidelijk 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 7 eigenaars de afrekening 2021/2022 dienen te betalen en nog 2 eigenaars dienen het voorschot 1<sup>e</sup> kwartaal 2022/2023 te betalen. De nodige herinneringen werden hiervoor verstuurd.

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat de achterstal van appartement 03F (oude eigenaar De Clerck), het betrof een onbeheerde nalatenschap uiteindelijk volledig werd ingevorderd. (achterstal bedroeg €3.176,26).

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 €12 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 €12 administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel, zijnde €20, 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.

**Syndicus – Privatief Beheer**

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 2021/22**

**Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2021/22: €167.190,77**

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Plaatsing nieuwe videofooninstallatie:	€28.173,74
• EPC gemene delen:	€2.541,00
• Algemene herstellingswerken gebouw:	€2.530,40
• Kosten juridische procedures:	€842,65
• Privatieve kosten:	€3.717,74
• Recuperatie intresten/schadebeding:	-€1.862,74
• Tussenkost reservekapitaal:	-€28.173,74
• Verworven huurgelden:	-€6.000,00

**Totaal buitengewone kosten/inkomsten: €1.769,05**

De “normale kosten” bedroegen in 2021/2022: ± €165.500 (t.o.v. 2020/21 €131.000). Het verschil is voornamelijk te wijten aan:

**Stijging verwarmingskosten: + €23.500**

**Stijging elektriciteitskosten: +€8.400**

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.

**2.3. Budget**

Er wordt voorgesteld om het budget voor 2022/23 als volgt te begroten, rekening houdend met de gestegen energieprijzen en de extreem hoge inflatie van meer dan 10%:

Datum	Periode	Sleutel	Werkkapitaal	Reserve
-------	---------	---------	--------------	---------

**Syndicus – Privaatief Beheer**

01/11	11-01	Provisie	€42.500	€2.500
01/02	02-04	Basisakte	€47.500	€5.000
01/05	05-07	Basisakte	€47.500	€5.000
01/08	08-10	Basisakte	€47.500	€5.000
Totaal:			€155.000	€17.500

Er wordt voorgesteld om het 1<sup>e</sup> kwartaal 2023/24 als volgt te begroten:

Datum	Periode	Sleutel	Bedrag	Reserve
01/11	11-01	Basisakte	€47.500	€5.000

De algemene vergadering gaat met dit budget unaniem akkoord.

**2.4. Reservekapitaal**

Het "reservekapitaal" bedroeg op 31/10/2022 **€193.512,16**

De algemene vergadering beslist om vanaf februari 2023 per kwartaal een bedrag van €5.000 op te vragen voor het reservekapitaal .

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.

Ook 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 2024.

Het ereloon van de syndicus bedraagt:

€18,44 per appartement per maand, €5,66 per garage per maand (welke niet toebehoort aan een eigenaar van een appartement).

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 €54 + 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 (administratief)
- Dhr. Besseleers (technisch)

**Syndicus – Privatief Beheer**

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat dhr. Besseleers zich niet langer kandidaat stelt voor het technisch toezicht. Dhr. Mercier is bereid om deze taak van hem over te nemen.

Vanaf heden zal de raad van mede-eigendom dan ook bestaan 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 €230 per maand voorzien (geïndexeerd). De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

**5. Renovatie garagepoort**

In de loop van de maand november 2022 is de garagepoort defect geraakt. Herstellingskosten liepen zodanig op dat het economisch niet verantwoord zou zijn om deze te laten herstellen.

De raad van mede-eigendom heeft dan ook in hoogdringendheid en om veiligheidsredenen beslist om de garagepoort te vernieuwen, zoniet zou de garage gedurende maanden blijven open staan.

De kostprijs voor de werken bedroeg €4.552,70 (incl. BTW).

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord voor de uitvoering van deze werken en beslist deze te laten financieren door het reservekapitaal.

**6. Renovatie terrassen en gevels – Benoveerproject – stand van zake.**

De stad Antwerpen is in juni gestart met de opmaak van een dossier voor het gebouw.

Echter omwille van de enorm grote toestroom van gebouwen, die in dit Benoveerproject willen instappen, het gebrek aan personeel, alsook softwareproblemen en de recente hacking, heeft men heel wat vertraging opgelopen.

Er zal weldra een bevraging van de mede-eigenaars gebeuren. Deze kan enkel digitaal worden ingevuld omwille van personeelsgebrek. De link hiervoor zal aan alle eigenaars ook per email worden verzonden: <https://nl.surveymonkey.com/r/H6RL7CC>

Ondertussen wordt wel reeds intern werk gemaakt van de renovatie van de stookinstallatie.

Er wordt voorgesteld om gezien de problematiek m.b.t. gas (Oorlog in Oekraïne) om een nieuwe gasinstallatie voorlopig uit te stellen (stookolie is momenteel veel goedkoper dan gas).

Er werd via de raad van mede-eigendom reeds een offerte opgevraagd bij de firma Van Den Broeck voor een installatie op gas (kostprijs €105.427 + BTW = €111.752,62

Er zal wel reeds worden overgeschakeld van onderhoudsfirma voor de stookolie installatie, aangezien de firma Comtis (die nu het onderhoud doet) zeer stroef werkt.

Comtis €1.799 + BTW, deze prijs dateert nog van 2022, dus deze zal ook geïndexeerd worden.

Van Den Broeck €1.942 + BTW

De algemene vergadering is akkoord om het onderhoudscontract over te zetten naar de firma Van Den Broeck.

**7. Camerabewaking gemeenschappelijke delen.**

De camerabewaking in de garage werkt niet meer. Deze camera's stonden gericht op de vuilnisbakken.

De algemene vergadering beslist deze voorlopig niet te vernieuwen.

*Syndicus – Privatief Beheer*

**8. Reglement interne orde: Afvalverwerking (problematiek papiercontainers + sluikstorten) – Problematiek foutparkeerders – te nemen maatregelen.**

Nogmaals worden alle bewoners opgeroepen om hun afval correct te scheiden en in de juiste containers te werpen!

Ook wordt er nog eens op gedrukt dat er een glascontainer voor de deur.

Ook wordt gevraagd om geen vuilnis in de vuilbakken te gooien, wanneer deze nog buitenstaan, nadat ze geleidigd zijn. De containers moeten namelijk eerst nog worden gekuist.

Ook wordt aan zowel de bewoners als hun bezoekers gevraagd om wagen enkel op de daarvoor voorziene ruimtes te parkeren en niet op voetpaden, doorritten of op de zijparking van het gebouw (verboden voor onbevoegden!).

**9. Allerlei.**

Netheid terrassen:

Alle bewoners worden opgeroepen om hun terrassen regelmatig te onderhouden en deze ook niet als berging te gebruiken (op sommige terrassen staat rommel, stort enz...).

Namen op appartementsdeuren

Alle bewoners dienen hun (juiste) naam op de appartementsdeur kenbaar te maken, dit kan belangrijk zijn voor hulpdiensten.

Deurklink app. 308

De deurklink van appartement 308 ontbreekt en dient opnieuw te worden aangebracht, zodat deze uniform is aan de anderen. De betrokken eigenaar dient ook het terras eens grondig op te kuisen. Ook wordt gevraagd aan deze persoon om geen sigarettenpeuken meer op de gemeenschappelijke grond te gooien.

Tuin

De tuin mag NOOIT als hondenweide of als recreatieterrein worden gebruikt.

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

Mevr. Mandos  
Besseleers  
Voorzitster

G. De Groof / Uw Beheer NV  
Secretaris

Dhr. Meukens en  
Stemopnemers

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"*