

Borgerhout, 23 september 2022

Geachte ,

Betreft: VME Generaal Eisenhowerlei 12 Ond.nr. 0839579936  
Generaal Eisenhowerlei 12 2140 BORGERHOUT (ANTWERPEN)  
Pand

Hieronder vindt u het verslag van de algemene vergadering van mede-eigenaars die heeft plaatsgevonden op **Donderdag 22 september 2022 om 18u00** te Kantoor Immo Primo // Gitschotellei 234 te 2140 Borgerhout

Dagorde:

## 001. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

Er zijn 7 van de 8 eigenaars aanwezig of per volmacht vertegenwoordigd met een quorum van 877/1000ste zodat de algemene vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en beslissingen kan treffen. Primo verzekeringen bv, de syndicus is vertegenwoordigd door d

De syndicus geeft aan de vergadering zelf te leiden en te notuleren om een vlot verloop te garanderen, de mede-eigenaars gaan hiermee akkoord. Het verslag zal later verstuurd worden per post en per email.

Er zijn enkele mede-eigenaars die het document stemhoudende eigenaar nog moeten invullen namelijk; 1ste Links, 2de links. De eigenaar van de eerste verdieping links vult het document meteen ter plaatse is. De toekomstige eigenaars van de gelijkvloerse verdieping rechts zijn al mee aanwezig en hebben het document eveneens ter plaatse ingevuld.

## 002. Financieel overzicht

\* De onkostenverdeling voor 2021 werd opgemaakt en betaald door de mede-eigenaars. Achteraf bleek de brandverzekering niet aangerekend en werd er een bijkomende onkostenverdeling opgemaakt. Dit alles werd correct betaald en verrekenend buiten een minimaal verschil van 80,00 cent voor appartement 2de verdieping rechts.

\* De syndicus heeft sinds aanvang een terug te trekken bedrag op de balans staan. Het blijkt om een betaling te gaan van bij de overdracht voor een voorschot van het waterverbruik voor een bedrag 525,00 euro. Dit verklaart ook meteen waarom er bij de overdracht een bedrag van 510,83 euro beschikbaar was waarvan niemand het bestaan afwist. De syndicus stelt daarom voor om dit bedrag met elkaar te verrekenen en te werken met een eenmalig werkkapitaal per appartement van 200,00 euro per appartement. Deze bedragen zullen worden verrekenend samen met het verslag van de huidige algemene vergadering, de bedragen zullen uit het reservefonds worden gehaald.

Vorig jaar werd er gesproken over een aanpassing van het reservefonds in 8 gelijke delen naar aandelen. Hierdoor zou de eigenaar van de gelijkvloerse verdieping een minimaal verschil moeten opleggen. De syndicus vraagt dit bedrag te volstorten en het maandelijks voorschot aan te passen.

De zichtrekening op heden bedraagt 282,41 euro.

Er zijn geen achterstallen in de betaling van de maandelijkse voorschotten. Wel dienen er nog twee eigenaars hun voorschot te verhogen van 60,00 euro naar 75,00 euro namelijk appartement gelijkvloers links en 2de verdieping links.

De spaarrekening bedraagt momenteel 8510,53 euro. De betalingen worden grotendeels correct uitgevoerd door iedere eigenaar, alleen de bijpassing voor de gelijkvloerse verdieping rechts werd nog niet toegepast, namelijk 6,50 euro per maand. Gelieve deze betaling aan te passen en het verschil bij de storting [REDACTED] dient via de aangestelde advocaat nog 5 maanden aan 50,00 euro te voorstorten maar deze betaling zou ondertussen ook zijn uitgevoerd.

In de periode voor de aanstelling van de nieuwe syndicus, namelijk 1 januari 2020 heeft er zich een schade voorgedaan. De nieuwe syndicus was niet in het bezit van de juiste informatie. Op vraag van enkele mede-eigenaars werden de juiste bedragen uitbetaald aan de appartementen gelijkvloers links en 1ste links. De syndicus is momenteel nog in het bezit van een betaling voor de herstelling van de 2de verdieping voor een bedrag van 320,00 euro en een bedrag van 510,00 euro voor de schade. De syndicus vraagt hierover bijkomende informatie. De vrijstelling is ten laste van de ganse gemeenschap voor een bedrag van 263,84 euro. Aangezien de betrokken mede-eigenaars niet aanwezig zijn, blijft dit voorlopig onduidelijk voor de syndicus. Het bedrag staat nog steeds beschikbaar op de rekening van de VME.

Bij de overdracht werd er een bedrag van 510,83 euro doorgestort naar de nieuwe zichtrekening waarvan men het bestaan niet afwist, dit werd toen tijdelijk onder waarborgen geplaatst na overleg een vorige algemene vergadering. Bij de opmaak van de 2de balans werd er vastgesteld dat er twee bedragen zijn blijven staan namelijk 525,00 euro voor een voorschot van water dat werd betaald maar niet werd aangerekend uit het verleden en een onderhoudskost voor 60,00 die wel werd aangerekend maar niet werd betaald. Alle 3 deze bedragen zullen worden verrekend om de balans in evenwicht te houden en de onzekerheden uit het verleden bij de vorige syndicus weg te werken.

Er verder zijn geen opmerkingen zodat het financieel overzicht voorlopig goedgekeurd wordt. Al zijn er nog verschillende zaken te verduidelijken van de vorige syndicus.

### 003. Décharge/herverkiezing raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus

[REDACTED] werd vorig jaar verkozen als contactpersoon/voorzitter [REDACTED] zal deze taak ook het komende jaar uitvoeren.

Decharge wordt unaniem verleend aan de syndicus en betrokken eigenaars.

[REDACTED] werd vorig jaar verkozen als commissaris van de rekeningen en voor het komende jaar zal [REDACTED] deze taak niet meer verderzetten omdat hij zijn kavel heeft verkocht. De nieuwe eigenaar, [REDACTED] deze taak overnemen.

Primo verzekeringen BV zal zijn opdracht ook het volgende jaar verderzetten.

### 004. Vervangen kelderroosters - betaling

In de loop van het jaar werden de kelderroosters hersteld en voorzien van een traanplaat. De totaalprijs bedroeg uiteindelijk 1339,84 euro inclusief 6% bij de firma Ferria uit Antwerpen.

Omdat er onvoldoende provisie beschikbaar was op de rekening werd dit bedrag extra opgevraagd in augustus 2022.

De syndicus vraagt de mede-eigenaars of ze deze betaling al dan niet nog via het reservefonds willen verrekenen. Indien de eigenaars kiezen voor een verrekening, zal het verschil worden terugbetaald uit het reservefonds aan de verschillende mede-eigenaars.

De mede-eigenaars beslissen om voorlopig niets meer te verrekenen.

## 005. Vochtprobleem achtergevel

Er werd vorig jaar kort gesproken over een vochtprobleem aan de achtergevel. De syndicus is ter plaatse geweest en toont de aanwezige eigenaars de aanwezige leien ter hoogte van de hoogste verdieping achteraan en de zijgevel. Gelet op de moeilijke bereikbare en hoge plaats waar de leien zich bevinden zal de kostprijs voor een herstelling al snel oplopen tot enkele duizenden euro's. De syndicus vraagt bijgevolg verduidelijking en overleg onder de mede-eigenaars omtrent dit onderwerp.

De eigenaars beslissen om voorlopig geen verdere stappen te ondernemen.

## 006. Vervangen van privatieve gasleidingen

Het afgelopen jaar heeft er een van de mede-eigenaars een kleine lek gehad aan de privatieve gasleiding van het appartement. De gasleiding hoefde gelukkig niet afgesloten te worden maar diende wel meteen hersteld te worden. Het volledig vernieuwen van de gasleidingen werd aangeraden omdat deze meer dan verouderd waren en vroeg of laat voor serieuze problemen kunnen zorgen. De volledige aansluitingen voor de privatieve verwarming zijn volgens de basisakte privaat. De eigenaar dient zelf in te staan voor de vernieuwing ervan.

## 007. EPC gemene delen

Voor een gebouw tussen de 5 en de 15 kavels dient men te beschikken over een energieprestatiecertificaat voor de gemene delen vanaf 01 januari 2023. De kostprijs hiervoor bedraagt ongeveer 300/400 euro voor het ganse gebouw. De syndicus zal de opdracht bevestigen aan een energiedeskundige zodat het document tijdig beschikbaar is.

## 008. Allerlei

\* De brandblussers in het gebouw werden gecontroleerd. Er werden 3 verouderde exemplaren vervangen en er werden er twee gekeurd. Vanaf december 2022 zullen deze jaarlijks alle 5 gecontroleerd worden.

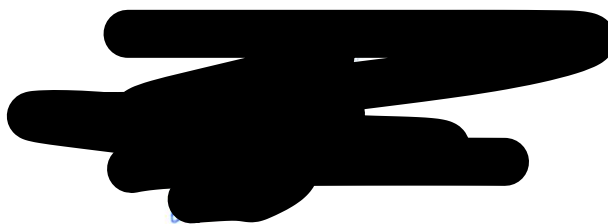
\* De rookmelders zijn niet meer allemaal aanwezig. De eigenaars komen overeen om er voorlopig geen meer te hangen in de gemene delen. De privatieve delen zijn nog wel verplicht om een rookmelder te hangen in de privatieve appartementen.

\* Het onderhoud in de gemene delen blijkt onvoldoende te zijn. De bedoeling is dat iedere eigenaar zijn eigen verdieping kuist en de trap naar beneden. De eigenaar van de eerste verdieping rechts zal hiervoor een lijst opmaken en uithangen in de traphal.

\* Het appartement op de [REDACTED] blijkt ondertussen leeg te staan. Er werd een bewindvoerder aangesteld voor de eigenaar van de kavel. De syndicus zal mevrouw informeren over twee problemen. Namelijk de brievenbus van de betrokken eigenaar zit altijd vol. Men vraagt hoe dit op te lossen valt? Verder stelt men de vraag hoe het staat met de nutsvoorzieningen in het appartement. In het verleden zijn er meermaals schade geweest door de erbarmelijke staat van de nutsleidingen, alle nutsvoorzieningen zouden dus best afgesloten worden.

\* Een mede-eigenaar vraagt het nachtlawaai te beperken in de gemene delen.

\* De vergadering eindigt om 18u55.

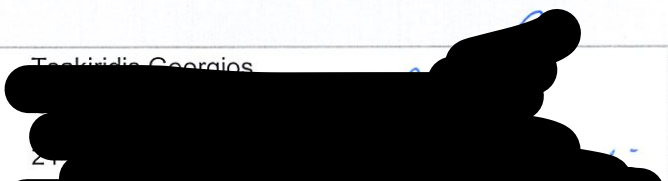


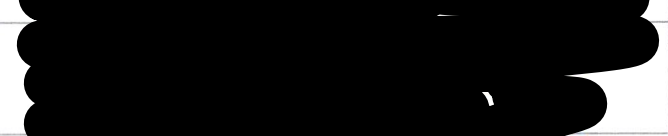


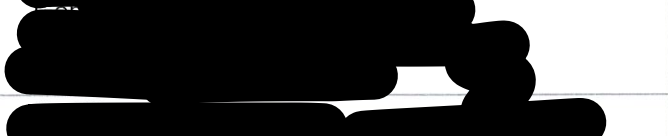






Gebouw Nummer 0092

Naam VME Generaal Eisenhowerlei 12

Adres Generaal Eisenhowerlei 12

2140 BORGERHOUT (ANTWERPEN)

Pand nr.	Garage Kelder	Totaal	Naam Adres	Handtekening
		1000,00		
1VL		123,00	Teokiridis Georgios	
1VR		123,00		
2VL		123,00		
2VR		123,00		
3VL		123,00		
3VR		123,00		
GLVLS L		123,00		
GLVLS R		139,00		

Balans 31 december 2021	D	C
<b>Eigen Vermogen</b>		€ 5.671,36
Waarborgen		€ 510,83
Te verrekenen waarborgen		€ -
Reservefonds		€ 5.160,53
<b>Vorderingen en schulden</b>	€ 786,80	€ 566,16
Eigenaars (laatste)	€ 271,80	
Eigenaars (vorige)		
Eigenaars reservefonds	€ 50,00	
Leveranciers	€ 465,00	
Wachtrekening		€ 566,16
<b>Financieel</b>	€ 5.450,72	
Zichtrekening	€ 340,19	
Reservefonds	€ 5.110,53	
<b>Totaal</b>	€ 6.237,52	€ 6.237,52