

Borgerhout, 6 oktober 2023

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 28 september 2023 om 18u00** te Kantoor Immo Primo // Gitschotellei 234 te 2140 Borgerhout

Dagorde:

001. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

Er zijn 6 van de 8 eigenaars aanwezig of per volmacht vertegenwoordigd met een quotum van 754/1000ste zodat de algemene vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en beslissingen kan treffen. Primo verzekeringen bv, de syndicus is vertegenwoordigd

De eigenaars komen overeen dat de syndicus de vergadering zal leiden en dat de syndicus zal instaan voor de opmaak van de notulen. Het definitieve verslag zal later verstuurd worden per post en per email.

Er is een mede-eigenaar die het document stemhoudende eigenaar nog moet invullen namelijk de 2de verdieping links. Gelieve het document ingevuld terug te bezorgen aan de syndicus.

002. Financieel overzicht

* De onkostenverdeling voor 2022 werd opgemaakt en betaald door de mede-eigenaars. De minimale verschillen met de onkostenverdeling van de vorige jaren werden bijgestort.

* De eigenaars sparen momenteel 50,00 euro. Vorige algemene vergadering werd er beslist om het reservefonds om te zetten van 8 gelijke delen naar een verhouding in aandelen. Hierdoor dient de eigenaar van de gelijkvloerse verdieping het maandelijks bedrag aan te passen naar 56,5 euro in plaats van 50,00 euro en een bijstorting te doen voor de periode oktober 2022 tot op heden of in totaal 78,00 euro. Deze aanpassing werd in het verleden onvoldoende gecommuniceerd door de syndicus. De eigenaar eerste verdieping links dient nog 50,00 euro te volstorten voor de maand december 2022. Het reservefonds bedraagt momenteel 12.007,03 euro en na de bijstorting zal deze 12.135,03 euro bedragen.

* De oud-eigenaar gelijkvloers rechts moest zijn werkkapitaal van 200,00 euro nog terugkrijgen maar dit werd na onderling overleg verrekend met zijn laatste onkostenverdeling.

* Er staat nog steeds een bedrag van 566,16 euro beschikbaar op de rekening als saldo van een schadegeval net voor de aanstelling van de syndicus. Dit bedrag blijft voorlopig op de rekening staan.

* De zichtrekening bedroeg 1557,90 euro op 31 december. Op heden is dit amper 192,08 maar met de huidige provisies blijft dit net voldoende.

* 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. De heer [REDACTED] zal deze taak het komende jaar niet verder uitvoeren aangezien het appartement moment te koop staat. [REDACTED] zal zijn taak het komende jaar overnemen.

Decharge wordt unaniem verleend aan de syndicus en verkozen eigenaars.

[REDACTED] werd vorig jaar verkozen als commissaris van de rekeningen aangesteld, ook het komende jaar zal hij deze taak uitvoeren. De syndicus zal de voorlopige berekening bezorgen ter controle.

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

Alle beslissingen werden unaniem genomen.

004. Aanpakken opstijgend vocht

Na een melding van een vochtprobleem werden er in samenspraak met de eigenaar gelijkvloers rechts enkele aannemers aangesproken. De syndicus heeft in totaal 3 voorstellen ontvangen;

* Dryguard: 1735,01 euro inclusief btw. Ze zullen de muur injecteren over een lengte van 6,6 lopende meter. De pleister afkappen, een zout membraam plaatsen en herbezetten.

* Aquaprotect: 1720,34 euro inclusief btw. Ze zullen de muur injecteren over een lengte van 10,5 lopende meter.

* Murprotec: 2242,69 euro inclusief btw. Ze zullen de buitenmuren injecteren.

De eigenaars beslissen om in te gaan op het voorstel van Dryguard aan de prijs van 1735,01 euro inclusief btw. De gelden zullen verrekend worden via het reservefonds.

005. Plaatsen van regenton

De eigenaars van de gelijkvloerse verdieping rechts vroegen de syndicus de toelating om een regenton aan te sluiten op de gemeenschappelijke afvoer van het regenwater.

De eigenaars stellen zich wel de vraag wat er allemaal op is aangesloten, het lijkt alsof er privatieve afvoeren op zijn aangesloten van de bovenliggende appartementen.

De mede-eigenaars hoeven over dit agendapunt niet te stemmen, aangezien de betrokken eigenaar aangeeft dat deze vraag niet meer van toepassing is.

006. Plaatsen van rookmelders gemene delen

Een van de mede-eigenaars vraagt om rookmelders te plaatsen in de gemene delen van het gebouw. In de kelder ter hoogte van de meters is een rookmelder verplicht dus hier werd er destijds een geplaatst.

De eigenaars beslissen om bijkomende rookmelders te plaatsen. De eigenaars gelijkvloers rechts [REDACTED] zal hiervoor instaan en de kosten overmaken aan de syndicus ter terugbetaling.

007. Onderhoud gemene delen

Eigenaars maken melding van slecht onderhoud en veel afval in de gemene delen en vragen de kelder vrij te houden van allerhande zaken en afval.

Eigenaars maken eveneens melding van afval en rommel in het tellerlokaal in de kelder.

Deze ruimte zou ten alle tijden vrij moeten blijven. Deze ruimte blijkt eveneens soms onder water te staan, dit probleem is op te volgen in de toekomst, maar hiervoor moet het uiteraard ook volledig leeg zijn.

De eigenaars komen overeen dat de eigenaar 1ste verdieping rechts [REDACTED] de spullen zal verwijderen. Nadien zal het waterprobleem worden opgevolgd en zo nodig een aannemer voor worden aangesproken. Indien er eigenaars zijn die nog spullen willen bijhouden, moeten deze binnen de maand worden weggehaald, anders zullen ze worden verwijderd.

008. Aanpassingswerken tuinafsluiting

De syndicus werd op de hoogte gebracht van de zeer slechte staat van de tuinmuur aan de perceelgrens aan de zuidkant van de tuin. De muur staat op bepaalde plaatsen op instorten. De betrokken eigenaar heeft hiervoor met de notaris contact opgenomen en hij geeft aan dat het onderhoud van de tuin ten laste van de betrokken eigenaar valt maar dat structurele werken aan de tuin die eigenlijk nog het bezit is van de gemeenschap ook ten laste van de gemeenschap valt.

De schade is het gevolg van het feit dat de tuin bij de burens een halve meter lager ligt.

De mede-eigenaars komen overeen dat de betrokken eigenaar voorstellen mag opvragen. Dit punt zal op een later tijdstip opnieuw worden besproken en beslist worden.

009. Onderhoud gevel

* Eigenaars maken melding van het feit dat er aan de zuidgevel nog restanten van klimop aanwezig zijn aan de gevel. Er zijn hiervan al verschillende stukken naar beneden gevallen bij de eigenaars gelijkvloers rechts. Dit probleem dient opgevolgd te worden, als er te veel stukken zouden blijven vallen, zal dit door een aannemer verwijderd moeten worden. Om deze reden komen de eigenaars overeen dat de eigenaar gelijkvloers rechts deze opdracht mag toekennen aan zijn tuinman. Wanneer om welke reden ook het niet mogelijk zou zijn dat hij deze takken weghaalt, zal hij de syndicus op de hoogte brengen.

* Eigenaars maken melding van verschillende elektriciteitskabels zichtbaar aan de zijgevel. Deze zaak dient gecontroleerd te worden want dit ziet er volgens hen niet veilig uit.

* De eigenaars brengen de mindere staat van de achter en zijgevel ter sprake. Er zal in de toekomst aan gewerkt moeten worden. Om een beter beeld te krijgen van het kostenplaatje, zal de syndicus een offerte opvragen voor het volledig isoleren en bekleden van de gevel.

010. Allerlei

* Een mede-eigenaar vraagt de syndicus om te informeren achter de sleutel van de postbus [REDACTED]. Deze postbus zit altijd stampvol en moet dringend een keer leeg worden gemaakt.

* Een mede-eigenaar vraagt of er plannen beschikbaar zijn van het gebouw. De syndicus heeft plannen beschikbaar van het Felix archief maar het betreft een verbouwing van de gelijkvloerse verdieping rechts en niet het ganse gebouw.

* De vergadering eindigt om 19u00

Met de mede-eigenaars [REDACTED]

0001 Immo Primo Bvba

Adreslijst met stemmingsquotiteiten

Datum: 28/09/2023

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		
1VR		123,00		
2VL		123,00		
2VR		123,00		
3VL		123,00		
3VR		123,00		
GLVLS L		123,00		
GLVLS R		139,00		

VOLMACHT

OPGELET 1: Er mag geen volmacht gegeven worden aan de syndicus, Immo Primo BVBA

OPGELET 2: per persoon maximum drie volmachten. Meer volmachten zijn enkel toegelaten indien zij - samen met de eigen quotiteiten van de volmachtdrager - in totaliteit niet meer dan 10% van de ganse mede-eigendom vertegenwoordigen

Naam:

Pand:

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

[REDACTED] (verplicht in te vullen!) of - bij afwezigheid of bij overschrijving van de volmachten (zie "OPGELET 2") - aan Dhr. en/of Mevr. voor de algemene vergadering die zal plaatsvinden op Donderdag 28 september 2023 om 18u00 om mij te vertegenwoordigen en al mijn rechten als mede-eigenaar uit te oefenen.

De volmachtdrager dient voor de dagordepunten als volgt te stemmen:

001. Verwelkoming en noteren aanwezigheden
002. Financieel overzicht
003. Décharge/herverkiezing raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus
004. Aanpakken opstijgend vocht
005. Plaatsen van regenton
006. Plaatsen van rookmelders gemene delen
007. Onderhoud gemene delen
008. Aanpassingswerken tuinafsluiting
009. Onderhoud gevel
010. Allerlei

Plaats:

Datum:

Handtekening:

[REDACTED]

Balans 31 december 2022	D	C
Eigen Vermogen		€ 10.057,03
Waarborgen		€ 1.600,00
Te verrekenen waarborgen		€ 200,00
Reservefonds		€ 8.257,03
Vorderingen en schulden	€ 808,26	€ 566,16
Eigenaars (laatste)	€ 807,92	
Eigenaars (vorige)	€ 0,34	
Eigenaars reservefonds		
Leveranciers		€ -
Wachtrekening verzekering S1		€ 566,16
Financieel	€ 9.814,93	
Zichtrekening	€ 1.557,90	
Reservefonds	€ 8.257,03	
Totaal	€ 10.623,19	€ 10.623,19