

Notariaat Van Gorp & Arnauts
Refugiestraat 1
3290 DIEST
e-mail : ej.notariaat@demerdiest.be

Maaseik, 19-01-2024

Betreft: STAD GENK - In een appartementsgebouw, Residentie "Residentie Albert", ter plaatse "Hospitaalstraat 1", gekadastreerd volgens titel en thans gekend volgens huidig kadaster sectie I nummer 1435R2 P0000 met een oppervlakte van 23a 10 ca. het appartement V2/3 gelegen op de tweede verdieping rechts gezien van op de straat

Mevrouw,
Mijnheer,

In antwoord op uw aangetekend schrijven met referte : dossier 23-805 kunnen wij u volgende informatie doen toekomen :

Art. 3.94 §1 BW:

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid.

Reservekapitaal : zie bijlage

Vanwege de vorige syndicus MAX Beheer mochten wij geen detailopgave per kavel ontvangen van de samenstelling van het reservefonds .

Werkkapitaal : Er is geen werkkapitaal aanwezig

2° het bedrag van de eventuele door de overdrager op dit ogenblik verschuldigde achterstallen.

Bij de overname als syndicus van deze residentie werden ons geen individuele afrekeningen van de mede-eigenaars van de vorige boekjaren 2020,2019 en 2018 bezorgd. Wij mochten enkel de afrekeningen van boekjaar 2021 in ontvangst nemen.

Gelieve in bijlage detail te willen vinden van de door deze verkopende mede-eigenaar nog openstaande bedragen ten opzichte van deze VME.

Op datum van opmaak van deze staat had deze overlatende eigenaar een nog openstaand saldo van 1976,15 €. In dit bedrag zitten ook de kosten voor opmaak van dit dossier vervat. Het bedrag dat wij hier vermelden zal nog wijzigingen ondergaan daar de definitieve afrekening voor drinkwaterverbruik alsook het boekjaar 2023 nog niet gebeurden en ook het tijdstip van akte niet bekend is.

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten;

Conform de wettelijke voorschriften zal er jaarlijks een opvraging van het reservekapitaal gebeuren na rato van een door de algemene vergadering te bepalen bedrag per kavel/quotiteit. Voor het boekjaar 2023 besliste de algemene vergadering om in totaal 18.000,00 € aan reserverkapitaal op te vragen.

4° in voorkomend geval, het overzicht van de hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom;

Er is thans geen juridische procedure lopende waarin deze VME of aanlegger of verweerder in is. Wel blijkt er een mede-eigenaar te bestaan met zware schulden ten opzichte van de VME waarvoor de syndicus een bewarend beslag heeft laten leggen op het appartement van deze in gebreke gebleven mede-eigenaar.

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar;

Zie bijlagen

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Wij ontvingen van de vorige syndicus MAX Beheer geen balans gegevens.

Art. 3.94 §2 NBW

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

De algemene vergadering besliste op zijn laatste algemene vergadering om diverse werken te laten uitvoeren : schilderen van alle inkomhalls en traphallen. Deze kosten zullen gedragen worden door het reservefonds.

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Tijdens een herstelling van een lekkende aanvoerleiding drinkwater is gebleken dat deze leidingen zeer dringend dienen vervangen te worden zoals ook reeds aangehaald in het verslag van de laatste algemene vergadering. Diverse aangezochte firma's wensen hier geen offerte voor op te stellen noch deze werken uit te voeren. Nochtans zal deze herstelling een ernstige financiële kost betekenen.

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

NIHIL

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Bodemdecreet :

Wij zijn nooit op de hoogte gesteld van het feit of er voorheen op of in het terrein waarop het gebouw staat of in het gebouw zelf dat omgevormd is tot een appartementsgebouw een risico-inrichting of – activiteit aanwezig was.

Er is ons nooit gemeld dat er in of op de gemeenschappelijke bestanddelen een risicoactiviteit of – inrichting gevestigd is of was , die uitsluitend ten behoeve van de over te dragen kavel dient/diende ?

Er is of was nooit een opslagruimte van stookolie van meer dan 20.000 liter dienend voor alle appartementen in het gebouw aanwezig geweest .

Er is geen elektriciteitscabine voor elektriciteitsproductie met een totaal elektrisch vermogen van meer dan 100 kw aanwezig die dient voor het gemeenschappelijk gebruik van alle mede-eigenaars OF een transformator met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 KVA .

Toekomstige vergaderingen:

In de loop van de maand april 2024

Deelverenigingen.

Het betreft geen residentie met een hoofdvereniging en deelvereniging(en).

DEEL II. BODEMDECREET (art.30 Bodemdecreet en art. 58 VLAREBO).

Er is bij ons weten thans geen risico-inrichting gevestigd. Ook zijn wij niet op de hoogte of dit in het verleden het geval was.

In de gemeenschappelijke delen is of was er, voor zover wij weten, geen risico-inrichting aanwezig , die uitsluitend bestemd is of was voor deze privatieve kavel.

DEEL III. POSTINTERVENTIEDOSSIER :

Bij onze aanstelling als syndicus werd er geen Post interventiedossier overhandigd en werden er bij ons weten geen werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen met ingang van 1 mei 2001 waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.

DEEL IV. EPC gemeenschappelijke delen:

Zie bijlage

Deze residentie werd opgenomen als piloot residentie in het C-REAL project in samenwerking met de stad Genk, de provincie Limburg, Dubo Limburg en mede gefinancierd wordt door de Europese Commissie. Het betreft een doorgevoerde studie op welke wijze er in deze residentie energiebesparende ingrepen kunnen gedaan worden.

DRINKWATER :

Wij doen opmerken dat de kosten voor verbruik van drinkwater tot op heden werden berekend op basis van het aantal afnamepunten. Hieraan zou verandering in kunnen komen daar er ingrijpende



wijzigingen aan het leidingennet in de residentie zullen gaan uitgevoerd worden en waarbij er dan gedacht wordt aan het bijplaatsen van meters om het gebruik te kunnen bepalen.

Met vriendelijke groeten.

De Syndicus
Limbrugs Syndicus Kantoor
i.o. Willy Govaers
Dossierbeheerder

Limburgs Syndicus Kantoor
Meyers Julien
Koning Albertlaan 73
3680 Maaseik

Tel.: +32(0)473 441 251
info@limsynd.be
www.limsynd.be
RPR Antwerpen -Tongeren
0714.970.568

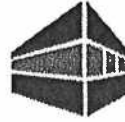
Verzekering :
NV AXA Belgium. PolisNr.: 730.390.160
KBC BIC KREDBEBB
IBAN BE49 7370 4988 9971

Erkend Syndicus
BIV: 513246



De Vereniging van Mede-eigenaars
VME RES. ALBERT II

Hospitaalstraat 1-3 en Reinpadstraat 46, 3600 Genk
Ondernemingsnr.: 0837.312.611
IBAN: BE64 6528 4242 2652



SYNDICUS
MAX BEHEER
Rentmeesterschap

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
MAANDAG 6 JULI 2020 OM 18u00.**

De vergadering vindt plaats in Zaal "De Ontdekking" Bibliotheek Genk, Stadsplein 3 te Genk.

1. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus laat de aanwezigheidslijst tekenen door alle aanwezigen. De volmachten worden op hun correctheid gecontroleerd en worden na controle aanvaard.

Wij noteren de aanwezigheid van 13 mede-eigenaars, 5 mede-eigenaars laten zich verontschuldigen en geven volmacht en 13 mede-eigenaars zijn afwezig.

Zij vertegenwoordigen 12.290 / 20.000 sten.

De gevolmachtigden hebben een niet-beperkende volmacht gekregen van hun volmachtgevers en bij de stemming geniet hun stem dezelfde waarde als deze van de overige aanwezige mede-eigenaars.

Meer dan de helft van de mede-eigenaars en minstens de helft van de aandelen zijn dus vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig.

Dhr. Jaak Vangronsveld heet namens Max Beheer alle eigenaars van harte welkom en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden genomen door de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien u vroegtijdig de vergadering wenst te verlaten, dient u zich af te melden bij de syndicus.

Indien u een volmacht heeft, gelieve dan bij de stemming ook steeds de naam van de persoon voor wie u een volmacht heeft, te vermelden.

2. Benoeming voorzitter van deze Algemene Vergadering

Voorstel: mevr. Bialorucki D.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

3. Aanstelling secretaris van deze Algemene Vergadering

Voorstel: Jaak Vangronsveld, syndicus, zaakvoerder van Max Beheer.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

4. Verslag van het beheer en de financiële toestand van vorig boekjaar door de syndicus en de rekencommissaris, goedkeuring van de rekeningen en décharge aan syndicus. Raad van Mede-eigendom en rekencommissaris

Presentatie door de syndicus; het kostenoverzicht wordt overlopen samen met de factuurlijst, alsook de individuele rekeningen welke verder meegestuurd met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. Het totaal van de uitgaven van afgelopen boekjaar 01-01-2019 tot 31-12-2019 komt op € **38.844,39**.

De syndicus geeft toelichting en beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Mevr. Carine Wirix heeft de rekeningen gecontroleerd. Zij kreeg inzage in de rekeningen omvattende alle facturen, bankuittreksels en kostenverdelingen. Waar nodig gaf de syndicus uitleg bij de gebruikte rubrieken, verdeelsleutels en dergelijke.

Voor elke ontvangst en uitgave zijn de nodige documenten aanwezig. De afrekeningen van de mede-eigenaars werden uitgevoerd overeenkomstig het algemeen reglement van mede-eigendom en zoals omschreven in de basisakte.

Mevr. Wirix stelt dat de facturen correct werden geboekt en de betalingen juist werden uitgevoerd.

De vergadering keurt vervolgens de boekhouding voor het jaar 2019 en meer specifiek de afrekeningen, factuurlijst en opgestelde balans unaniem goed en verleent unaniem décharge aan de rekencommissaris voor zijn uitgevoerde taken, aan de raad van mede eigendom en haar individuele leden en aan Ag. Vangronsveld-Max Beheer, voor de haar toegewezen taken en opdrachten.

De mede-eigenaars die volgens hun individuele afrekening nog een bedrag moeten betalen, dienen dit binnen de 14 dagen na deze Algemene Vergadering over te maken op het rekeningnummer van de residentie: BE64 6528 4242 2652.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid).

5. (Her)benoeming en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom en Rekencommissaris

5.1 (HER)BENOEMING EN (HER)VERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De taak van de RVME is toezicht houden op de werkzaamheden van en door de syndicus. De RVME stelt 1x per jaar een verslag op met haar bevindingen. De RVME telt minstens 2 leden. Een VME met meer dan 20 kavels (garages/parkings/kelders niet inbegrepen) is verplicht om een RVME op te richten. VME Albert II telt 32 appartementen.

Indien u kandidaat bent voor deze functie, kunt u dit op voorhand meedelen aan de syndicus of u kunt zich kandidaat stellen bij het behandelen van dit agendapunt op de vergadering.

De volgende mede-eigenaars vragen herbenoeming/stellen zich kandidaat :

- Dhr. Frank Ricour – frank.ricour@telenet.be;
- Mevr. Hendrika Vandevenne – vandevenne.r@hotmail.com;
- Dhr. Delanghe Alfred – adel.1@pandora.be;
- Mevr. Carine Wirix – carinewirix@live.be.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid).

5.2 (HER)BENOEMING EN (HER)VERKIEZING REKENCOMMISSARIS

De rekencommissaris staat in voor de controle van de boekhouding van de VME. Hij(zij) zal inzage krijgen in alle documenten (facturen / bankuittreksels) en deze controleren op de correctheid van inboeken volgens kostenrekening en verdeelsleutels. De RC zal op de algemene vergadering verslag geven (schriftelijk of mondeling) over de uitgevoerde controles. Het mandaat is geldig voor een periode van één jaar en loopt van algemene vergadering tot algemene vergadering.

Indien u kandidaat bent voor deze functie, kunt u dit op voorhand meedelen aan de syndicus of u kunt zich kandidaat stellen bij het behandelen van dit agendapunt op de vergadering.

De volgende mede-eigenaars vragen herbenoeming / stellen zich kandidaat:

- Voorstel: mevr. Carine Wirix.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

6 Evaluatie van de leveringscontracten

Liftkeuring:	Vinçotte
Liftonderhoud:	Savenay
Noodtelefoon:	M2M Tec
Tuinonderhoud:	De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om onkruid op afroep door een tuinman te laten verwijderen.
Elektriciteitsleverancier:	Engie, via ramingscontract syndicus aan voordeligere tarieven
Blokpolis:	Vivium
Arbeidsongevallenverzekering:	Vivium
B.A. RvM:	Allianz
Sociaal Beheer:	LIANTIS Sociaal Secretariaat
Klusjesman:	Er zal gekeken worden om een klusjesman aan te stellen voor het uitvoeren van kleine werkjes en het houden van toezicht op de gemene delen.

De Algemene Vergadering verleent de Raad van Mede-eigendom volmacht om in hun naam en in overleg met de syndicus de leveringscontracten te bekijken en waar nodig bij te sturen.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

7 Bespreking garagepoets

Het is alweer even geleden dat er een garagepoets heeft plaatsgevonden. De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om samen met de syndicus enkele offertes op te vragen. De firma met het beste voorstel zal deze opdracht toegewezen krijgen. Er zal eerst gevraagd worden aan de poetsvrouw of zij dit niet voor haar rekening kan nemen. Indien dit niet het geval zou zijn dan zal er uitgekeken worden voor een schoonmaakfirma.

Als er gekuist wordt dan zal er ook gekeken worden om naderhand terug parkeerlijnen te laten plaatsen door een klusjesman.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

8. Bespreking problematiek roosters inrit garage

Er werd opgemerkt dat klinkers onder aan de inrit van de garage loszitten, alsook zou het muurtje waar de roosters op liggen zich in een slechte staat bevinden.

De syndicus heeft hier 2 firma's voor aangeschreven, de eerste kon dit niet herstellen en de tweede zou hiervoor langsgaan. Ondanks verscheidene herinneringen is deze echter nog niet ter plaatse kunnen gaan kijken wegens drukte. Er zal gekeken worden naar een andere firma welke dit zo spoedig mogelijk kan herstellen. Misschien kan dit ook door een klusjesman worden gedaan.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om dit samen met de syndicus te bekijken en herstellingswerken uit te laten voeren.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

9. Bespreking dossier Maris

De zaak Maris is voorgekomen en werd afgehandeld. Hier heeft de rechter echter bepaald dat er een verjaringstermijn van 5 jaar van toepassing was, dit heeft tot gevolg dat er momenteel een bedrag van € 3.398,48 verjaarde achterstallen nog te verdeelen zijn.

De Algemene Vergadering beslist om dit bedrag op een wachtrekening te plaatsen tot latere datum.

De Algemene Vergadering verleent wel volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om te bekijken of zij met dhr. Baerts van Eurohome een akkoord kunnen bereiken voor de terugbetaling van dit bedrag aangezien hij hier een beroepsfout zou gemaakt hebben.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

10. Agendapunten Algemene Vergadering 2019

10.1 Schilderwerken gemeenschappelijke delen

Tijdens de Algemene Vergadering van 2019 werd besloten de schilderwerken betreffende het schilderen van de muren, plafonds van de gemeenschap, kelderdeur van de gemeenschap en de liftdeuren uit te stellen tot na de dakwerken.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om samen met de syndicus enkele offertes op te vragen voor de Algemene Vergadering van volgend jaar.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

10.2 Herstelling of vervanging gemeenschappelijke toe- en afvoerleidingen sanitaire installaties
Tijdens de Algemene Vergadering van 2019 werd besloten om dit punt uit te stellen.

De Algemene Vergadering beslist om hiervoor een offerte aan te vragen om dit in de Algemene Vergadering van volgend jaar te beslissen.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

11. Agendapunten dhr. Delanghe.

11.1 Bespreking plaatsing elektronische watermeters.

Dhr. Delanghe stelt voor om elektronische watermeters te laten plaatsen, dit omwille van de volgende redenen:

- Eigen verbruik is eigen rekening, einde discussies en onvrede!
- Analyse van het verbruiksgedrag bij betwisting
- Geavanceerd systeem voor fraude-detectie
- Verbruikshistoriek van de 1ste en 15de van elke maand; geen tussenopnames nodig
- Controle verbruik 24/7
- Verwittiging bij overmatig waterverbruik
- Door de continue individuele metingen worden lekken en andere water onderbrekingen sneller opgespoord
- Afstandsuitlezing: tussentijdse of jaarlijkse opname zonder de appartementen te betreden

Dhr. Delanghe heeft een offerte mogen ontvangen van de firma SPM. Voor de huur van 30 meters (incl. gemeenschappelijke modem) vragen deze € 840,22 (incl. 21% BTW). Albert II omvat 32 appartementen. In bovenstaande prijs zitten installatiekosten niet vervat. Ook kan er overwogen worden om deze meters aan te kopen voor € 4.881,06 (incl. 6% BTW).

Let op: Dergelijke firma's wensen enkel contracten af te sluiten met een looptijd van 10 jaar. De syndicus kan contracten met een dergelijke duur enkel ondertekenen na een uitdrukkelijk akkoord van de Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om dit punt samen met het punt voor de vernieuwing van de afvoer- en toevoerleidingen te bespreken en hieromtrent een beslissing te nemen in de volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering. Er zal een vakman gecontacteerd worden om te zien of dit technisch mogelijk is alsmede wat de kostprijs voor de uitvoering van beide punten zal zijn.

Stemden voor: niemand

Stemden tegen: unaniem

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: niet goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

11.2 Bespreking plaatsing airco's en voorwerpen aan/op terrassen.

Dhr. Delanghe en de syndicus wensen elkeen te wijzen op de volgende bepaling uit het Reglement van Interne Orde waaraan ieder zich dient te houden:

"18.1 – Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden; aldus wordt geen was gehangen aan de balkons of aan de voorgevel van het gebouw, en worden daar ook geen antennes, schotelantennes, ontvangers of toestellen voor het opvangen of omzetten van zon- of windenergie geplaatst, alsook geen toestellen voor airconditioning, ventilatie, afvoer dampkap, Ook is het niet toegelaten aan de ramen, op de terrassen en/of balkons uithangborden, reclameplaten, eetkastjes e.d. te plaatsen.

18.3 – Op de terrassen worden enkel voorwerpen geplaatst die er voor een normaal gebruik thuishoren : tuinmeubilair, potplanten, verplaatsbare parasol, ...
De terrassen en gekoppelde afvoerpijpen zijn bedoeld voor opvang en afvoer van uitsluitend regenwater en derhalve niet voorzien voor het uitgieten van bijv. poets- of reinigingsvloeistoffen.
Bloembakken zijn enkel toegelaten aan de binnenzijde van het balkon of terras."

Voor een plaatsing van airco-installaties dient men altijd de goedkeuring van de Algemene Vergadering te vragen. Alsook is het niet toegestaan om bloembakken e.d. te plaatsen aan de buitenzijde van de balustrades. Dhr. Izvak werd reeds aangeschreven om deze met onmiddellijke ingang te verwijderen. Dhr. Izvak belooft de bloembakken weg te doen.
De buitenunit van de airco zal steeds op de grond geplaatst worden en zo ver mogelijk richting gevel.

Er zal een voorstel uitgewerkt worden door de Raad van Mede-eigendom, omtrent de wijze en uniforme uitvoering van nieuwe en bestaande installaties naar de toekomst en dit zal voorgelegd worden ter goedkeuring in de volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering.

Mensen die vuilniszakken en dergelijke op hun terrassen plaatsen zullen ook gesommeerd worden om deze te verwijderen, zo niet zal ook hier tegen opgetreden worden.

Indien er een overtreding wordt vastgesteld en er géén gevolg wordt gegeven zal er na een laatste aangetekende ingebrekestelling, een nalatigheidsboste worden aangerekend van 5 Eur. per dag en wordt opgenomen in de individuele jaarlijkse afrekening.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om bij eventuele inbreuken in samenspraak met de syndicus een raadsman aan te stellen.

Stemden voor: 8.685.12.290sten
Stemden tegen: 3.605/12.290sten (zie stemmingslijst).
Hebben zich onthouden: niemand.
Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

12. EPC gemeenschappelijke delen

Vanaf 2022 dient er een energieprestatiecertificaat (EPC) voorhanden te zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. De syndicus heeft reeds een offerte mogen bekomen van de firma Vastgoed Experts. Voor een gebouw zoals residentie Albert II vragen deze ± € 1.107,15 (incl. BTW), afhankelijk van de beschikbare documenten (PID, bouwplannen, isolatiecertificaten etc.).

De Algemene Vergadering beslist om de opmaak van het EPC uit te stellen naar een latere datum.

Stemden voor: niemand.
Stemden tegen: unaniem.
Hebben zich onthouden: niemand.
Resultaat: niet goedgekeurd (met gewone meerderheid)

13. Goedkeuring van de begroting voor gewone werkingsmiddelen en vastleggen maandelijks provisie

Overeenkomstig artikel 577 8, §4, 17° van de Wet op de mede eigendom van 18 juni 2018 en beslist bij Koninklijk Besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 2 juli 2018, moet de syndicus voor elke mede eigendom die twintig of meer kavels (uitgezonderd keider, garages en parkeerplaatsen) omvat, zijn boekhouding voeren gebruik makende van het minimum genormaliseerd rekeningenstelsel en dubbele boekhouding.

De syndicus stelt de begroting voor van boekjaar 01-01-2020 tot en met 31-12-2020. De begroting bedraagt € 39.225,-. De provisie wordt berekend aan de hand van deze begroting.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze provisie. De provisie dient vóór de 5e van elke maand gestort te worden op de zichtrekening van de residentie: BE64 6528 4242 2652.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

14 Toestand van het reservefonds en goedkeuring opvraging reservekapitaal

Het reservefonds is een kapitaal dat wordt gespaard en dient voor zware onkosten die zich in de toekomst eventueel voordoen. Het kan jaarlijks opgevraagd worden na goedkeuring van de Algemene Vergadering, kan enkel aangesproken worden voor bepaalde werken na goedkeuring door de Algemene Vergadering, blijft ten allen tijde eigendom van de VME en wordt op een aparte spaarrekening geplaatst. Men kan deze som terugvorderen door dit mee te verkopen buiten de registratierechten om.

De stand van het reservefonds is momenteel € 80.868,81. De lopende dakrenovatiewerken zullen bekostigd worden aan de hand van het reservefonds zoals besproken tijdens de Algemene Vergadering dd. 16/04/2019. De goedgekeurde offerte bedraagt € 55.638,87 (incl. BTW).

Sinds 1 januari 2019 bestaat de wettelijke verplichting tot het aanleggen van een reservefonds.

Verplicht reservefonds (artikel 577-5 §3): de wet voorziet in een verplichting om een reservefonds aan te leggen, als volgt: - uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen - jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar - te plaatsen op een afzonderlijke rekening op naam van de VME - de AV kan met een 4/5de meerderheid van stemmen beslissen om dit reservefonds toch niet aan te leggen.

Echter bestaat deze verplichting niet voor nieuwbouw tijdens de eerste vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Voor residentie Albert II bedraagt dit € 1.942,22.

Wenst de Algemene Vergadering voor het nieuwe boekjaar een reservekapitaal op te bouwen? Ja, voor hetzelfde bedrag als vorig jaar zijnde € 18.000,00. Dit bedrag zal volgens ieders quotiteit opgenomen in ieders individuele maandelijks opvraging en zal vervolgens op het laatste van het boekjaar overgeboekt worden van het werkingsfonds naar het reservefonds.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 4/5de meerderheid)

15 Aanpassing Reglement van Inwendige Orde

Achterstallige betalingen

Er zal een bepaling opgenomen worden betreffende een boeteclausule bij achterstallige betalingen. Zo zal er een schadevergoeding van 10% verschuldigd zijn met een minimum van € 125,00 vermeerderd met de wettelijke rentevoet te rekenen vanaf het aangetekend schrijven tot de dag van de volledige betaling.

Deze komt ten voordele van de gemeenschap. Alle eventuele bijkomende invorderingskosten vallen eveneens ten laste van de wanbetaler.

De Algemene Vergadering stemt in dit op te nemen in het Reglement van Interne Orde.

Een kopie van het goedgekeurde Reglement van Inwendige Orde zal beschikbaar gesteld worden aan alle mede-eigenaars. De eigenaars die hun pand verhuren, dienen een kopie van dit reglement ter beschikking te stellen van hun huurder(s). Dit reglement zal ook beschikbaar gesteld worden op de website van Max Beheer.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

16. Bespreking GDPR-dossier

De VME is eindverantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens, "verwerkingsverantwoordelijke" genoemd. De concrete opdracht tot de verwerking van deze gegevens wordt echter toevertrouwd aan de syndicus, "verwerker" genoemd.

Ten einde in orde te zijn met de huidige GDPR-wetgeving. Dient iedere VME een "verwerkingsverantwoordelijke" aan te duiden.

Indien u kandidaat bent voor deze functie, kunt u dit op voorhand meedelen aan de syndicus of u kunt zich kandidaat stellen bij het behandelen van dit agendapunt op de vergadering.

De volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat

- De Raad van Mede-eigendom

Deze krijgen volmacht om de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen, hierin wordt de opdracht van de "verwerker" (syndicus) beschreven.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

17. Varia

Vraag fam. Deniz-Arslan balustrades terras

Graag hadden zij vernomen of de plaatsing van een plexiplaat toegelaten is aan de borstweringen voor extra beveiliging voor kinderen.

De Algemene Vergadering gaat hier unaniem mee akkoord maar de plexi zal wel steeds doorschijnend en ordelijk moeten zijn. Dus géén verkleuringen of gebreken vertonen welke het ordelijk uitzicht verstoren.

Trap aanpassen voor mindervaliden.

Dhr. Vlemincx vraagt om dit punt welk hij al enkele jaren heeft gevraagd terug op te nemen. De syndicus had hiervoor een voorstel uitgewerkt en zal dit terug voorleggen aan de Raad van Mede-eigendom ter bestudering. In de volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering zal dit dan terug voorgesteld worden.

18. Voorlezing en ondertekening notulen

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden ná datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20.40 uur.

De voorzitter, de eventuele stemopnemer(s) en alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Max Beheer.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

**Voor de syndicus:
Jaak Vangronsveld, Max Beheer**

Benjamins graham

De Vereniging van Mede-eigenaars
VME RES. ALBERT II
Hospitaalstraat 1-3 en Reinpadstraat 46, 3600 Genk
Ondernemingsnr.: 0837.312.611
IBAN: BE64 6528 4242 2652



SYNDICUS
MAX BEHEER
Rentmeesterschap

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
WOENSDAG 27 APRIL 2022 OM 18u00.**

De vergadering vindt plaats in DE FLEEKETAER – ZAAL PIEHPEL, Piehpelplein 4 te Genk.

1 Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus laat de aanwezigheidslijst tekenen door alle aanwezigen. De volmachten worden op hun correctheid gecontroleerd en worden na controle aanvaard.

Wij noteren de aanwezigheid van 12 mede-eigenaars, 8 mede-eigenaars laten zich verontschuldigen en geven volmacht en 11 mede-eigenaars zijn afwezig.

Zij vertegenwoordigen 13.235 / 20.000 sten.

De gevolmachtigden hebben een niet-beperkende volmacht gekregen van hun volmachtgevers en bij de stemming geniet hun stem dezelfde waarde als deze van de overige aanwezige mede-eigenaars.

Meer dan de helft van de mede-eigenaars en minstens de helft van de aandelen zijn dus vertegenwoordigd. De vergadering is rechtsgeldig.

Dhr. Jaak Vangronsveld heet namens Max Beheer alle eigenaars van harte welkom en dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.

De beslissingen van de Algemene Vergadering worden genomen door de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn. Indien u vroegtijdig de vergadering wenst te verlaten, dient u zich af te melden bij de syndicus.

Indien u een volmacht heeft, gelieve dan bij de stemming ook steeds de naam van de persoon voor wie u een volmacht heeft, te vermelden.

2 Benoëming voorzitter van deze Algemene Vergadering

Voorstel: dhr. Delanghe A.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

3 Aanstelling secretaris van deze Algemene Vergadering

Voorstel: Jaak Vangronsveld, syndicus, zaakvoerder van Max Beheer.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

4. Verslag van het beheer en de financiële toestand van vorig boekjaar door de syndicus en de rekencommissaris, goedkeuring van de rekeningen en décharge aan syndicus, Raad van Mede-eigendom en rekencommissaris

De individuele rekeningen werden aan alle mede-eigenaars toegezonden samen met de uitnodiging voor deze Algemene Vergadering. Gezien de Algemene Vergadering van 2021 niet kon plaatsvinden wegens de COVID-maatregelen, zal de boekhouding van het voorgaande boekjaar tevens mee opgenomen worden in deze notulen. Het totaal van de uitgaven van afgelopen twee boekjaren bedragen:

- Boekjaar 01-01-2020 tot 31-12-2020: € 40.489,67.
- Boekjaar 01-01-2021 tot 31-12-2021: € 33.551,53.

De syndicus geeft toelichting en beantwoordt de vragen van de mede-eigenaars.

Mevr. Carine Wirix heeft de rekeningen gecontroleerd. Zij kreeg inzage in de rekeningen omvattende alle facturen, bankuittreksels en kostenverdelingen. Waar nodig gaf de syndicus uitleg bij de gebruikte rubrieken, verdeelsleutels en dergelijke.

Voor elke ontvangst en uitgave zijn de nodige documenten aanwezig. De afrekeningen van de mede-eigenaars werden uitgevoerd overeenkomstig het algemeen reglement van mede-eigendom en zoals omschreven in de basisakte.

Mevr. Wirix stelt dat de facturen correct werden geboekt en de betalingen juist werden uitgevoerd.

De vergadering keurt vervolgens de boekhoudingen voor het jaar 2020 en 2021, meer specifiek de afrekeningen, facturenlijst en opgestelde balans unaniem goed en verleent unaniem décharge aan de rekencommissaris voor zijn uitgevoerde taken en aan Ag. Vangronsveld-Max Beheer, voor de haar toegewezen taken en opdrachten en aan de raad van mede-eigendom en haar leden.

De mede-eigenaars die volgens hun individuele afrekening nog een bedrag moeten betalen, dienen dit binnen de 14 dagen na deze Algemene Vergadering over te maken op het rekeningnummer van de residentie: BE64 6528 4242 2652.

Stemden voor: unaniem.

Stemden tegen: niemand.

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid).

5. (Her)benoeming en (her)verkiezing van syndicus Max Beheer, Raad van Mede-eigendom en Rekencommissaris

5.1. (HER)BENOEMING EN (HER)VERKIEZING VAN SYNDICUS MAX BEHEER

Geheel in de lijn van de aangepaste wetgeving en de nieuwe makelaarswet werd beslist om de activiteiten van het beheer van gebouwen en de verkoop en verhuur van onroerende goederen te splitsen. Conform deze wet en om onze service te optimaliseren behoort Max Beheer tot Agentschap Vangronsveld die volgende activiteiten groepeert: Immo - beheer gebouwen - bank - verzekeringen. Wij verwijzen naar artikel 3.89 § 5 13° Boek 3 BW van de wet mede eigendom indien uw VME zou wensen gebruik te maken van de afdeling "verzekeringen".

Het jaarlijkse mandaat van de syndicus is afgelopen en volgens de wetgeving dient hieromtrent een beslissing te worden genomen omtrent de vernieuwing. Na korte bespreking is de Algemene Vergadering unaniem akkoord om de overeenkomst met Max Beheer stop te zetten. Limburg Syndicuskantoor zal de functie verder zetten.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

5.2. (HER)BENOEMING EN (HER)VERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.

De taak van de RVME is toezicht houden op de werkzaamheden van en door de syndicus. De RVME stelt 1x per jaar een verslag op met haar bevindingen. De RVME telt minstens 2 leden. Een VME met meer dan 20 kavels (garages/parkings/kelders niet inbegrepen) is verplicht om een RVME op te richten. VME Albert II telt 32 appartementen.

Indien u kandidaat bent voor deze functie, kunt u dit op voorhand meedelen aan de syndicus of u kunt zich kandidaat stellen bij het behandelen van dit agendapunt op de vergadering.

De volgende mede-eigenaars vragen herbenoeming/stellen zich kandidaat :

- Mevr. Hendrika Vandevenne – vandevenne.r@hotmail.com;
- Dhr. Delanghe Alfred – adel.1@telenet.be;
- Mevr. Carine Wirix – carinewirix@live.be.
- Dhr. Verstraeten Marcel.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid).

5.3. (HER)BENOEMING EN (HER)VERKIEZING REKENCOMMISSARIS

De rekencommissaris staat in voor de controle van de boekhouding van de VME. Hij(zij) zal inzage krijgen in alle documenten (facturen / bankuittreksels) en deze controleren op de correctheid van inboeken volgens kostenrekening en verdeelsleutels. De RC zal op de algemene vergadering verslag geven (schriftelijk of mondeling) over de uitgevoerde controles. Het mandaat is geldig voor een periode van één jaar en loopt van algemene vergadering tot algemene vergadering.

Indien u kandidaat bent voor deze functie, kunt u dit op voorhand meedelen aan de syndicus of u kunt zich kandidaat stellen bij het behandelen van dit agendapunt op de vergadering.

De volgende mede-eigenaars vragen herbenoeming / stellen zich kandidaat:

- Voorstel: mevr. Carine Wirix

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

6. Evaluatie van de leveringscontracten

Liftkeuring:	Vinçotte
Liftonderhoud:	De Lift
Noodtelefoon:	M2M Tec
Elektriciteitsleverancier:	Engie, via ramingscontract syndicus aan voordeligere tarieven
Blokpolis:	B'Cover. Wegens de frequentie van waterschades heeft Vivium de eerdere polis stopgezet. Meerdere maatschappijen werden aangeschreven in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom en de syndicus, echter lieten deze één voor één weten geen verzekeringsvoorstel te willen indienen wegens het schadeverleden. Enkel de maatschappij B'Cover

kwam met een voorstel, waterschades worden echter geheel uitgesloten.
Arbeidsongevallenverzekering: Vivium
B.A. RvM: Allianz
Sociaal Beheer: LIANTIS Sociaal Secretariaat

De Algemene Vergadering verleent de Raad van Mede-eigendom volmacht om in hun naam en in overleg met de syndicus de leveringscontracten te bekijken en waar nodig bij te sturen.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

7. Bespreking EPC gemeenschappelijke delen

Vanaf 2022 dient er een energieprestatiecertificaat (EPC) voorhanden te zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.
Na marktonderzoek bleek de firma Vastgoedexperts het beste voorstel voor te kunnen leggen. Deze kunnen dit opmaken voor € 950,31 (incl. 21% BTW). Indien bepaalde documenten/plannen echter zouden ontbreken en meerwerken nodig zijn hierdoor, zal dit bijkomend in rekening gebracht worden.

De Algemene Vergadering stemt in met dit voorstel en verleent volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om dit samen met de syndicus verder af te handelen.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

8. Bespreking verjaarde achterstallen en kosten advocaat dossier Maris en financiering

De verjaarde achterstallen en advocaatkosten bedragen momenteel € 7.527,11.
De Algemene Vergadering dient te beslissen hoe deze kosten gefinancierd zullen worden.

Er wordt besloten deze via het reservekapitaal te laten verlopen.

Stemden voor: unaniem.
Stemden tegen: niemand.
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

9. Bespreking beleidsplan residentie

De Raad van Mede-eigendom stelt voor een meerjarig onderhoudsplan te laten opstellen voor res. Albert II. Zij hebben hiervoor reeds informatie ingewonnen bij de stad Genk. Kosteloos advies voor een meerjarig onderhoud-/renovatieplan is mogelijk via Dubo Limburg. In het najaar van 2022 zal men de volgende groep gebouwen selecteren om verder te begeleiden.

De Algemene Vergadering stemt hiermee in.

Stemden voor: unaniem
Stemden tegen: niemand
Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

10. Bespreking plaatsing individuele watermeters en studie waterleidingen

Gezien de ouderdom van het gebouw, alsook de uitsluiting voor waterschades in de brandverzekering, wordt aangeraden dat een studie uitgevoerd wordt ter vervanging van de waterleidingen. Dit mogelijk in combinatie met de plaatsing van individuele watermeters.

Studiebureau Heedfeld biedt de volgende diensten aan:

- a. het opstellen van een nota van voorontwerp;
- b. het opstellen van het ontwerp, omvattend de nodige plannen en principeschema's, het bijzonder lastenboek, de beschrijvende opmetingsstaat;
- c. medewerking bij de prijsaanvragen en onderzoek van de prijsaanbiedingen met voorstel tot keuze;
- d. de leiding over de uitvoering der werken (wekelijkse werfopvolging met verslaggeving in periodes dat de werken m.b.t. de speciale technieken lopende zijn);
- e. medewerking bij de voorlopige oplevering;
- f. medewerking bij de definitieve oplevering.

Hun ereloon voor de bovenstaande diensten bedraagt 8,0% op het uitvoeringsbedrag voor de betreffende werken aangaande de aan- en afvoerleidingen.

De diensten a, b en c betreffen 70% van voornoemde ereloon ($8,0\% \times 0,7 = 5,6\%$).

De diensten d, e en f betreffen de resterende 30% ($8\% \times 0,3 = 2,4\%$).

De Algemene vergadering beslist om een loodgietersfirma te contacteren om zo'n studie te maken. Mocht dit niet mogelijk zijn dan zal alsnog een studiebureau aangesproken worden.

De Raad van Mede-eigendom krijgt unaniem volmacht van de Algemene Vergadering om deze werken te begeleiden en mee voor een oplossing te zoeken. De kosten gepaard gaande met dit onderzoek zal gedragen worden door de Vereniging van Mede-eigenaars.

Uiteraard handelt zich hier enkel om een studie en zal de toewijzing en beslissing der werken later worden genomen door de Algemene Vergadering.

Deze studie zal bekostigd worden via het reservefonds.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

11. Bespreking plaatsing tot opdrachtgeving keuring elektrische gemeenschappelijke installaties en nadien vereiste werken

Keuringsorganisme BTV zal verzocht worden om de gemeenschappelijke elektrische installaties te keuren. Na het ontvangen van het keuringsverslag, zal een elektricien aangesproken worden om een bestek op te maken voor de genoteerde opmerkingen te verhelpen. Indien bijkomende werken via Fluvius eveneens noodzakelijk zijn, zullen zij ook aangesproken worden.

De Algemene Vergadering geeft volmacht aan de syndicus om de nodige studiewerken uit te laten voeren.

Deze studiewerken zullen bekostigd worden via het reservefonds.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

12. Bespreking plaatsing poort doorgang richting garageverdieping

In juli 2021 werd de poort aan de doorgang richting de garageverdieping aangereden. De verzekering heeft dit dossier verder afgehandeld en een vergoeding overgemaakt op de bankrekening van VME Albert II. Een bedrag van € 4.560,00 was voorzien.

Poortenfirma Roger Janssen heeft een offerte ingediend voor de plaatsing van een nieuwe poort, kostprijs € 4.560,00 (excl. 6% BTW).

De Algemene Vergadering stemt in beslist deze vergoeding over te maken naar het reservefonds om andere aanbestedingen mee te financieren.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om de poort te verkopen voor oud ijzer.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

13. Bespreking afscherming balkons

De Raad van Mede-eigendom stelt voor om de terrassen af te schermen zodoende persoonlijke bezittingen (tuinmeubilair, parasol, airco, warmtepomp, vuilnisbakken, wasrekken etc.) niet meer zichtbaar zijn. Dit zou kunnen aan de hand van kunstklimp (± €10 per 50x50 cm).

De Algemene Vergadering is het hier niet mee eens. Maar stemt ermee in dat mensen die van alles op hun terras plaatsen desnoods via gerechtelijke weg gesommeerd worden om hun terras leeg te maken. De Raad van Mede-eigendom krijgt volmacht om dit op te volgen.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

14. Bespreking overige werken gemeenschappelijke delen

14.1. Plaatsing trapleuningen

Meerdere offertes werden bekomen voor de plaatsing van trapleuningen (Hospitaalstraat 1 & 3):

- Alternatief VZW
 - € 4.102,20
- AS Metaalwerken
 - Enkel leuning t.h.v. trap
 - € 3.104,48 (Metaal gepoederlakt)
 - € 3.932,55 (Geborstelde inox)
 - Leuning t.h.v. trap eindigend met horizontaal stuk van ± 350mm
 - € 3.866,88 (Metaal gepoederlakt)
 - € 4.898,05 (Geborstelde inox)
- JE Construct BV
 - € 7.742,24
 -

De Algemene vergadering beslist om de werken toe te wijzen aan de firma AS Metaalwerken en de keuze, enkel leuning t.h.v. trap in geborsteld inox. Voor € 3.932,55. Gezien de sterke prijsstijging van metalen en andere kosten, zal dit bedrag achterhaald zijn. De Algemene Vergadering verleent volmacht aan de Raad van Mede-eigendom om na onderhandeling deze werken goed te keuren.

Deze werken zullen bekostigd worden aan de hand van een afzonderlijke geldopvraging.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

14.2 Renovatie inkomdeuren

De inkomdeuren sluiten niet meer voldoende. Bij wind blijven deze regelmatig openstaan.

Er zullen prijsoffertes opgevraagd worden voor de betreffende deuren en er zal hieromtrent een beslissing genomen worden in de volgende Algemene Vergadering.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

14.3 Schilderwerken gemeenschappelijke delen

De Algemene Vergadering beslist dit uit te stellen tot een later moment.

Stemden voor: niemand

Stemden tegen: unaniem

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: niet goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

14.4 Plaatsing zonnepanelen

Er wordt voorgesteld om gemeenschappelijke zonnepanelen te plaatsen.

De Algemene Vergadering beslist dit uit te stellen tot een later moment.

Stemden voor: niemand

Stemden tegen: unaniem

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: niet goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

14.5 Plaatsing camerabewaking

De firma Telematic heeft een offerte ingediend voor de plaatsing van camerabewaking in de garageverdieping. Dit om eventuele sluikstorters op beeld vast te kunnen leggen (n.a.v. voorval 2021).

Het voorstel betreft een 4-kanaals opnametoestel waar maximum 4 camera's op aangesloten kunnen worden. Het opnametoestel neemt op bij eventuele bewegingen. De beelden worden ongeveer een 3-tal weken bijgehouden tot deze overschreven worden door nieuwe beelden.

Kostprijs komt neer op € 1.097,10 (incl. 6% BTW).

De Algemene vergadering beslist om deze te laten plaatsen.

Deze werken zullen bekostigd worden aan de hand van het reservefonds.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

15. Bespreking verlenen volmacht tot beslissingsrecht Raad van Mede-eigendom voor uit te voeren werken tot een vastgelegd bedrag.

De Raad van Mede-eigendom verzoekt een beslissingsrecht te krijgen tot bedragen van max. € 1.000,- voor het uitvoeren van werken of kosten die gemaakt dienen te worden.

De Algemene Vergadering stemt hiermee in.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 2/3de meerderheid)

16. Goedkeuring van de begroting voor gewone werkingmiddelen en vastleggen maandelijks provisie

Overeenkomstig artikel 3.89 § 5 15° Boek 3 BW van de Wet op de mede eigendom en beslist bij Koninklijk Besluit, moet de syndicus voor elke mede eigendom die twintig of meer kavels (uitgezonderd kelder, garages en parkeerplaatsen) omvat, zijn boekhouding voeren gebruik makende van het minimum genormaliseerd rekeningstelsel en dubbele boekhouding.

De syndicus stelt de begroting voor van boekjaar 01-01-2022 tot en met 31-12-2022. De begroting bedraagt € 41.165,-. De provisie wordt berekend aan de hand van deze begroting.

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord met deze provisie. De provisie dient vóór de 5e van elke maand gestort te worden op de zichtrekening van de residentie: BE64 6528 4242 2652.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met gewone meerderheid)

17. Toestand van het reservefonds en goedkeuring opvraging reservekapitaal

Het reservefonds is een kapitaal dat wordt gespaard en dient voor zware onkosten die zich in de toekomst eventueel voordoen. Het kan jaarlijks opgevraagd worden na goedkeuring van de Algemene Vergadering, kan enkel aangesproken worden voor bepaalde werken na goedkeuring door de Algemene Vergadering, blijft ten allen tijde eigendom van de VME en wordt op een aparte spaarrekening geplaatst. Men kan deze som terugvorderen door dit mee te verkopen buiten de registratierechten om.

De stand van het reservefonds is momenteel € 61.144,22.

Sinds 1 januari 2019 bestaat de wettelijke verplichting tot het aanleggen van een reservefonds.

Verplicht reservefonds (artikel 3.86 § 3 Boek 3 BW): de wet voorziet in een verplichting om een reservefonds aan te leggen, als volgt: - uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen - jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar - te plaatsen op een afzonderlijke rekening op naam van de VME - de AV kan met een 4/5de meerderheid van stemmen beslissen om dit reservefonds toch niet aan te leggen.

Voor residentie Albert II bedraagt dit € 1.677,58.

Wenst de Algemene Vergadering voor het nieuwe boekjaar een reservekapitaal op te bouwen?
Ja, voor hetzelfde bedrag als de vorige Algemene Vergadering, zijnde € 18.000,00. Dit bedrag zal volgens ieders quotiteit opgenomen in ieders individuele maandelijks opvraging en zal vervolgens op het laatste van het boekjaar overgeboekt worden van het werkingsfonds naar het reservefonds.

Stemden voor: unaniem

Stemden tegen: niemand

Hebben zich onthouden: niemand.

Resultaat: goedgekeurd (met 4/5de meerderheid)

18. Varia

Geurhinder schoorstenen.

Er zal een firma aangesteld worden om de schoorstenen te reinigen. Raad van Mede-eigendom krijgt volmacht om deze werken in overleg met de syndicus goed te keuren.

Herstelling inrit links + kiezel op dak garage.

Klinkers zijn verzakt en moeten hersteld worden. De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om deze werken door een firma zo spoedig mogelijk het laten uitvoeren. Er zal tevens kiezel bijbesteld worden om op het dak aan te vullen. Raad van Mede-eigendom krijgt volmacht om deze werken in overleg met de syndicus goed te keuren.

Herstelling biggenruggen en afvoergoot aan achterzijde gebouw.

Er zal een firma aangesteld worden om de biggenruggen en de afvoergoot aan de achterzijde garage te laten herstellen. Raad van Mede-eigendom krijgt volmacht om deze werken in overleg met de syndicus goed te keuren.

Ontstoppen gemeenschappelijke leidingen.

Er zal een firma aangesteld worden om de gemeenschappelijke leidingen te ontstoppen. Elkeen zal verwittigd worden wanneer deze firma gaat langs komen zodat zij hun bergingen en garages kunnen openen zodanig alles degelijk gereinigd kan worden.

Raad van Mede-eigendom krijgt volmacht om deze werken in overleg met de syndicus goed te keuren.

19. Voorlezing en ondertekening notulen

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden ná datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

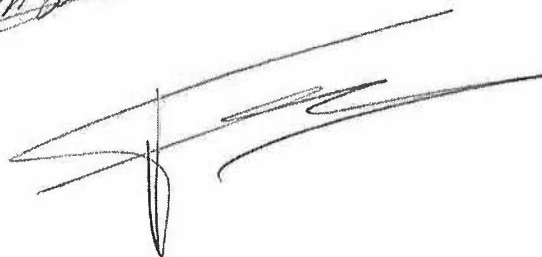
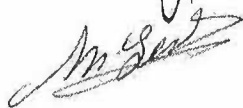
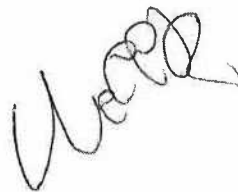

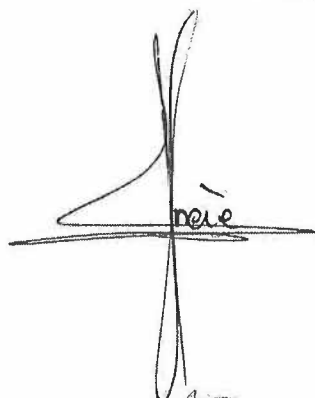
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20.55 uur.

De voorzitter, de eventuele stemopnemer(s) en alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Max Beheer.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:

Voor de syndicus:
Jaak Vangronsveld, Max Beheer



Residentie Alberz B	Aandeelen	aanwzige	PUNT 2	PUNT 3	PUNT 4	PUNT 5.1	PUNT 5.2	PUNT 5.3	PUNT 6	PUNT 7	PUNT 8	PUNT 9	PUNT 10	PUNT 11	PUNT 12	PUNT 13	PUNT 14.1	PUNT 14.2	PUNT 14.3	PUNT 14.4	PUNT 14.5	PUNT 15	PUNT 16	PUNT 17
ADAGDAG LAHCINE	570		TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN	TEGEN
BOLLEN - JORDAN	420																							
DEGRAEN DIRK	540																							
DELANGHE - JANSSENS	445	445																		445	445			
DENIZ - ARSLAN	715	715																		715	715			
DOBAL SANDOR	750	750																		750	750			
FELO BVBA	340	340																		340	340			
FRANSEN KARIN	775																							
FRERE - LEYEN	830	830																		830	830			
GURLEYEN FATMA	500	500																		500	500			
HABEX CARINE	730	730																		730	730			
HERMANS RENE	680	680																		680	680			
HUBRECHTS - LEEKENS	725	725																		725	725			
HUBRECHTS CINDY	1210	1210																		1210	1210			
IZSVAK JOS	785																							
JANS MONIQUE	300	300																		300	300			
JUMA BVBA	420	420																		420	420			
MARIS - PEETERS	385																							
MARTENS JOHAN	815																							
NELL RUDY	900	900																		900	900			
ORTHODONTIE VANDEVENNE	840	840																		840	840			
RICOUR FRANK	445	445																		445	445			
SKOUTARIOTIS DIMITRA	860																							
SMITS ELS	635	635																		635	635			
STASSEN JEAN-MARIE	600	600																		600	600			
TROIANO GIUSI	430																							
VERSTRAETEN - REEKMANS	605	605																		605	605			
VLEMINCX EUGENE	840																							
VOS RIK	345																							
WIRIX CARINE	875	875																		875	875			
ZIELINSKI - URBAIKIEWICZ	690	690																		690	690			
Totaal	20.000	13.235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.235	13.235	0	0	0
		66%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%

- 2 Aanstelling voorzitter van deze Algemene Vergadering, met een meerderheid van (50%+1).
- 3 Aanstelling secretaris van deze Algemene Vergadering, met een meerderheid van (50%+1).
- 4 verslag van het beheer en de financiële toestand van vorig boekjaar door de syndicus en de rekencommissaris, goedkeuring van de rekeningen en décharge aan syndicus, Raad van Mede eigendom en rekencommissaris, met een meerderheid van (50%+1).
- 5.1 (Her)benoeming en (her)verkiezing van syndicus Max Beheer, met een meerderheid van (50%+1).
- 5.2 (Her)benoeming en (her)verkiezing Raad van Mede eigendom, met een meerderheid van (50%+1).
- 5.3 (Her)benoeming en (her)verkiezing Rekencommissaris, met een meerderheid van (50%+1).
- 6 Evaluatie van de leveringscontracten, met een meerderheid van (50%+1).
- 7 Bespreking EPC gemeenschappelijke delen, met een meerderheid van (50%+1).
- 8 Bespreking verjaarde achterstallen en kosten advocaat dossier Maris en financiering, met een meerderheid van (50%+1).
- 9 Bespreking beleidsplan residentie, met een meerderheid van (67%+1).
- 10 Bespreking plaatsing individuele watermeters en studie waterleidingen, met een meerderheid van (67%+1).
- 11 Bespreking tot opdrachtgeving keuring elektrische gemeenschappelijke installaties en nadien vereiste werken, met een meerderheid van (67%+1).
- 12 Bespreking plaatsing poort doorgang richting garageverdieping, met een meerderheid van (67%+1).
- 13 Bespreking afscherming balkons, met een meerderheid van (67%+1).
- 14.1 Bespreking overige werken gemeenschappelijke delen: plaatsing trapleuningen, met een meerderheid van (67%+1).
- 14.2 Bespreking overige werken gemeenschappelijke delen: renovatie inkomdeuren, met een meerderheid van (67%+1).
- 14.3 Bespreking overige werken gemeenschappelijke delen: schildenwerken gemeenschappelijke delen, met een meerderheid van (67%+1).
- 14.4 Bespreking overige werken gemeenschappelijke delen: plaatsing zonnepanelen, met een meerderheid van (67%+1).
- 14.5 Bespreking overige werken gemeenschappelijke delen: plaatsing camerabewaking, met een meerderheid van (67%+1).
- 15 Bespreking verlenen volmacht tot beslissingsrecht Raad van Mede eigendom voor uit te voeren werken tot een vastgelegd bedrag, met een meerderheid van (50%+1).
- 16 Goedkeuring van de begroting voor gewone werkingen en vastleggen van de maandelijkse provisie, met een meerderheid van (50%+1).
- 17 Toestand van het reservefonds en goedkeuring opvraging reservekapitaal, met een meerderheid van (80%+1).

Handtekeningen:
Voorzitter Algemene Vergadering:

Secretaris Algemene Vergadering:

Nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers:

The image shows several handwritten signatures in black ink. There are approximately 10-12 distinct signatures scattered across the bottom half of the page, corresponding to the 'Handtekeningen' section. Some signatures are large and bold, while others are smaller and more cursive. The names of the signatories are not legible due to the handwriting.

	<p>Notulen van de Buitengewone algemene vergadering</p> <p>Residentie ALBERT II</p> <p>Ond. Nr. 0837.312.611</p> <p>woensdag 7 juni 2023</p> <p>Vergaderzaal ACLVB</p> <p>Europalaan 55</p> <p>3600 GENK</p> <p>Aanvang : 19.30 uur</p>	
---	---	---

Alvorens de vergadering aan te vangen wordt nagegaan of deze vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en beslissen. Aan de hand van de gehandtekening aanwezigheidslijst blijkt het volgende :

Totaal aantal quotiteiten in de residentie	20000
Totaal aantal mede-eigenaars in deze residentie	32
Totaal aantal quotiteiten aanwezig en/of vertegenwoordigd.....	6225
Totaal aantal mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd	9

Aangezien hier een tweede oproep betreft dient er abstractie gemaakt te worden van het dubbele aanwezigheidsquorum waardoor deze vergadering rechtsgeldig kan beslissen ongeacht het aantal aanwezigen.

Agendapunt 1 Aanstellen van een voorzitter en secretaris voor deze vergadering

Voorzitter is : Dhr Alfred Delanghe
Secretaris is de syndicus

Agendapunt 2 Beslissing nemen betreffende de wijze van stemmen (stembrieven of handopsteken)

De vergadering beslist om de stemming te laten verlopen door middel van handopsteken.

Agendapunt 3 Goedkeuring verlenen aan de rekeningen van 2022.

De vergadering keurt de rekeningen voor 2022 goed

Samen met deze notulen wordt ook het verslag van de commissaris van de rekeningen bewaard in het archief alsook de diverse documenten dewelke als bijlagen mee naar de eigenaars verzonden werd samen met de uitnodiging voor deze vergadering.

Agendapunt 4 Décharge verlenen aan de syndicus voor de voorgelegde rekeningen van 2022.

De vergadering verleent décharge aan de syndicus voor de voorgelegde rekeningen 2022.

Agendapunt 5 Décharge verlenen aan de commissaris van de rekeningen voor de rekeningen van 2022

De vergadering verleent décharge aan de commissaris van de rekeningen voor de rekeningen 2022.

Agendapunt 6 Begroting en provisies voor het boekjaar 2023.

De vergadering beslist om de provisies 2023 te behouden op het peil van 2022. (*)

de syndicus doet opmerken dat wegens de gestegen bankkosten een nieuwe bankrekening geopend werd . Deze nieuwe bankrekening bij AXA Bank is : BE77 7512 1229 4442

Agendapunt 7 Goedkeuring verlenen tot het opvragen van het reservfonds voor een door de vergadering te bepalen bedrag. (kan verworpen worden mits een 4/5 meerderheid)

De vergadering keurt het opvragen van het reservfonds goed na rato van 0,90 € per quotiteit.

Agendapunt 8 Aanstellen van een commissaris van de rekeningen

De vergadering stelt als commissaris van de rekeningen aan :Mevr. Wirix Carine en stemt er unaniem mee in om voor deze geleverde prestaties een kostenvergoeding toe te kennen van 300,00 € per boekjaar.

Agendapunt 9 Aanstellen/heraanstelling van leden van de raad van mede-eigendom.

Als lid van de raad van mede-eigendom worden aangesteld :

Mevr. Wirix Carine, Dhr Alfred Delanghe, mevr. Huybrechts Cindy, Mevr Leekens Mia, Mevr Pentifallo Grazia.

Agendapunt 10 Bespreking problematiek watermeters in elk appartement.

Omwillen van de vooralsnog onbekende mogelijke gevolgen van het werken aan oude leidingen en om te voorkomen dat er meer schade zou aangericht worden tijdens deze werkzaamheden beslist de vergadering unaniem om hzr advies af te wachten van de bouwkundig expert van het project C-REAL dewelke op 09 augustus ek. een plaatsbezoek zal doen in het kader van dit C-REAL project.

Agendapunt 11

Goedkeuring verlenen tot het plaatsen van een signalisatie (verkeerslichten) teneinde het in- en uitrijden naar en van de keldergarage optimaal veilig te laten verlopen.

De vergadering keurt het plaatsen van signalisatie (verkeerslichten) goed en geeft de syndicus opdracht de nodige offertes te verzamelen en verleent delegatie aan de raad van mede-eigendom om uit de ingewonnen offertes een leverancier aan te duiden.

Agendapunt 12

Goedkeuring verlenen tot het laten schilderen van de muur van trappenhuis van 3de verdieping naar studio's van Hospitaal nr 3.

De vergadering oordeelt dat alleen een gedeelte van een trappenhuis schilderen een niet verstandige keuze is en beslist met unanimitieit om na 40 jaar alle inkomhallen en trappenhallen een nieuwe schilderbeurt te geven. De syndicus wordt beoordacht met het verzamelen van de nodige offertes en verleent unaniem delegatie aan de raad van mede-eigendom om de werken toe te wijzen aan één van de ingestuurde offertes. De kosten hiervoor zullen gedragen worden door het reservefonds.

Agendapunt 13

Informatieverschaffing betreffende het C-REAL project betreffende energiebesparende maatregelen voor appartementsgebouwen door een afgevaardigde van DUBO Limburg.

Onder impuls van de syndicus werd de residentie Albert ingeschreven in het project C-REAL aangaande energiebesparende maatregelen.

Dit agendapunt diende mee vermeld te worden aangezien dezelfde agenda voor de vergadering van 23-05-23 voor deze buitengewone algemene vergadering. Helaas konden de mensen van DUBO Limburg niet aanwezig zijn en heeft de syndicus enige verduidelijking gegeven van wat het C-REAL project inhoudt.

Agendapunt 14

VARIA

Deurpomp ingang Hospitaalstraat 1 dient vervangen te worden.

trapeuning naar Studio ingang 1 is O.K.

oplossen van vochtprobleem terhoogte van praktijk orthodontie---> R.A. solution contacteren.

De syndicus heeft vanwege de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht geen schriftelijke melding gekregen conform de wettelijke voorschriften.

De voorzitter sluit de vergadering en verzoekt de hierna nog aanwezige mede-eigenaars de handgeschreven notulen van deze vergadering te willen handtekenen voor gelezen en goedgekeurd.

Handtekening van de voorzitter,

De handgeschreven en gehandtekende notulen van deze vergadering worden bewaard in het archief van de residentie en zijn raadpleegbaar op eenvoudig verzoek.

Handtekening van de secretaris,

Alfred DeLanghe

Willy Govaers

Handtekening van de nog aanwezige mede-eigenaars,

Naam en voornaam

Handtekening

Uitslag van de stemmingen :

Agendapunt 3	Goedkeuring verlenen aan de rekeningen van 2022.
akkoord	unaniem
niet akkoord	
onthouding	
Agendapunt 4	Décharge verlenen aan de syndicus voor de voorgelegde rekeningen van 2022.
akkoord	unaniem
niet akkoord	
onthouding	
Agendapunt 5	Décharge verlenen aan de commissaris van de rekeningen voor de rekeningen van 2022
akkoord	unaniem
niet akkoord	
onthouding	
Agendapunt 6	Begroting en provisies voor het boekjaar 2023.
akkoord	unaniem
niet akkoord	
onthouding	

Agendapunt 7	Goedkeuring verlenen tot het opvragen van het reservefonds voor een door de vergadering te bepalen bedrag. (kan verworpen worden mits een 4/5 meerderheid)
<i>akkoord</i>	unaniem
<i>niet akkoord</i>	
<i>onthouding</i>	
Agendapunt 7	Goedkeuring verlenen tot het opvragen van het reservefonds voor een door de vergadering te bepalen bedrag. (kan verworpen worden mits een 4/5 meerderheid)
<i>akkoord</i>	unaniem
<i>niet akkoord</i>	
<i>onthouding</i>	
Agendapunt 8	Aanstellen van een commissaris van de rekeningen
<i>akkoord</i>	
<i>niet akkoord</i>	
<i>onthouding</i>	
Agendapunt 9	Aanstellen/heraanstelling van leden van de raad van mede-eigendom.
<i>akkoord</i>	unaniem
<i>niet akkoord</i>	
<i>onthouding</i>	
Agendapunt 11	Goedkeuring verlenen tot het plaatsen van een signalisatie (verkeerslichten) teneinde het in- en uitrijden naar en van de keldergerage optimaal veilig te laten verlopen.
<i>akkoord</i>	unaniem
<i>niet akkoord</i>	
<i>onthouding</i>	
Agendapunt 12	Goedkeuring verlenen tot het laten schilderen van de muur van trappenhal van 3de verdieping naar studio's van Hospitaal nr 3.
<i>akkoord</i>	unaniem
<i>niet akkoord</i>	
<i>onthouding</i>	



VME 099 RES ALBERT II
 Hospitaalstraat 1-3/Reinpadstraat 46
 3600 Genk
 0837.312.611

Datum afrekening: 11/04/2022

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij u hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/01/2021 tot 31/12/2021 - Details

Kostensoort	Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	Uw BTW
KAVEL = APP_V2/3				
610040 BRANDMELDING EN BRANDDETECTIE	4,85	540/20000	0,12	0,00
610101 KEURING LIFT - N1 - 35.71%	177,28	540/6570	14,57	2,52
610111 ONDERHOUDSCONTRACT LIFT - N1	452,15	540/6570	37,16	2,10
610132 NOODTELEFOON LIFT - N1	87,12	540/6570	7,16	1,25
610550 HUISVUIL/PMD/PAPER EN GLAS ANDERE	12,50	540/20000	0,33	0,00
610610 OVERIG ONDERHOUD TUINEN EN DIRECTE OMGEVING	1,80	540/20000	0,06	0,00
610710 ONDERHOUD GEVELS	70,00	540/20000	1,89	0,00
610773 ONDERHOUD/HERSTELLING GEBOUW	774,60	540/20000	20,92	0,42
612000 VAST RECHT WATER - N1 - ID140001	1.353,89	1/14	96,72	3,89
612005 KORTING VAST RECHT WATER - N1 - ID140001	-386,81	2/21	-36,83	-1,49
612011 VERBRUIK WATER - PRIVATIEF - N1 - ID140001	1.904,69	2/21	181,41	7,35
612100 VERBRUIK ELEKTRICITEIT - GEMEENSCHAP - EAN891367	1.136,17	540/20000	30,69	3,06
613000 ERELONEN SYNDICUS	6.767,04	1/32	211,47	0,00
613120 ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	12,00	540/20000	0,31	0,00
614000 BRANDVERZEKERING	5.190,91	540/20000	140,15	0,00
614200 ARBEIDSONGEVALLENVERZEKERING	77,04	540/20000	2,07	0,00
614500 B.A.- BEROEPSAANSPRAKELIJKHEID-RECHTSBIJSTAN D RVME	136,56	540/20000	3,69	0,00
614700 FRANCHISE	268,71	540/20000	7,26	0,00
615700 HUUR BERGING	780,00	540/20000	21,03	0,00
616630 OVERIGE KOSTEN BEHEER	775,00	540/20000	20,92	0,00
616640 KOSTEN BEHEER SOCIAAL SECRETARIAAT	814,10	540/20000	21,95	3,88
620000 VERGOEDING POETSVROUW	3.368,96	540/20000	90,98	0,09
620001 RSZ BIJDRAGEN	2.665,26	540/20000	71,94	0,00
623000 EXTERNE DIENST VOOR PREVENTIE	224,74	540/20000	6,07	1,05
650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN	42,00	540/20000	1,11	0,00
Subtotaal:	26.710,56		953,15	24,12

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:

953,15 24,12

Uw overzicht van het boekjaar 01/01/2021 tot 31/12/2021

Uw aandeel in de kosten:

Uw aandeel in de kosten excl. voorschotten:

953,15

Eindsaldo van uw vorige afrekening:

-1.374,88

Totaal: -421,73

Detail van uw betalingen:

31/12/2021

DIV/19

interne overboeking vordering reservekapitaal

-486,00

Totaal van uw betalingen: -486,00

Uw saldo: 64,27

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo van uw vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	486,00

Totaal: 486,00

Betaald reservekapitaal:

31/12/2021	DIV/19	interne overboeking vordering reservekapitaal	486,00
------------	--------	---	--------

Totaal van uw betalingen: 486,00

Uw saldo: 0,00

TE BETALEN:**€ 64,27**

Het saldo van Uw afrekening dient betaald te worden binnen de veertien dagen na de goedkeuring op de algemene vergadering.

Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen

+++000/0603/08031+++

Gelieve te betalen op bankrekeningnummer

BE64 6528 4242 2652 binnen de 14 dagen.

Overzicht reservekapitaal

Stand kapitaal bij vorige afrekening (31/12/2020):	2 671,11
Beweging (opvraging, afboeking, ...):	-1 020,29
Stand kapitaal op 31/12/2021:	1 650,82

Stand kapitaal op 31/12/2021 - detail per kavel

APP_V2/3	1 650,82
P_19	0,00

Residentie : ALBERT II

Ond.nr 0837.312.611

INDIVIDUELE AFREKENING BOEKJAAR 2022



Limburgs Syndicus Kantoor
Koning Albertlaan nr 73
3680 Maaseik

3

mailadres :

Kavel :				App. V/2/3
Quotiteiten :				540
Aantal dagen dat u eigenaar was :				365
AARD VAN DE KOSTEN	TOTAAL BEDRAG	VERDEELSLEUTEL	UW AANDEEL	
Administratie- en beheerskosten	100,00 €	20000	2,70 €	
algemene onkosten	1.085,88 €	20000	29,32 €	
Arbeidsongevallenverzekering	77,04 €	20000	2,08 €	
Bankkosten en kosten van schulden	46,75 €	20000	1,26 €	
Brandmelding en branddetectie	493,08 €	20000	13,31 €	
Brandverzekering	4.964,33 €	20000	134,04 €	
Burgerlijke aansprakelijkheid	136,56 €	20000	3,69 €	
Elektriciteit algemene delen EAN 891367	1.634,17 €	20000	44,12 €	
Erelonen advocaten	1.350,03 €	20000	36,45 €	
Erelonen deskundigen	950,36 €	20000	25,66 €	
Erelonen syndici	9.944,03 €	32	310,75 €	
Externe dienst voor preventie	234,00 €	20000	6,32 €	
Franchise bij schadegevallen	505,14 €	20000	13,64 €	
Huurlasten, gebouwen, staanplaatsen	720,00 €	20000	19,44 €	
Keuring lift nr 1	187,09 €	6570	15,38 €	
Kosten poetspersoneel	6.098,45 €	20000	164,66 €	
Kosten vergaderingen	80,00 €	20000	2,16 €	
Noodtelefoon lift nr 1	87,12 €	6570	7,16 €	
Onderhoud daken	346,40 €	20000	9,35 €	
Onderhoud gevels	980,50 €	20000	26,47 €	
Onderhoudscontract lift Nr 1	477,66 €	6570	39,26 €	
TOTAAL VAN ALLE KOSTENPOSTEN VOOR DIT KAVEL :	30.498,59 €		907,22 €	

SAMENVATTING KOSTEN VAN AL UW EIGENDOMMEN:

Kavel	Quotiteiten	Aantal dagen	Kosten
App. V/2/3	540	365	907,22 €
TOTAAL			907,22 €

ALGEMENE SAMENVATTING VAN UW AFREKENING BOEKJAAR

OMSCHRIJVING	BEDRAG
Eindsaldo vorig boekjaar	64,27 €
Bedrag aan opgevraagd reservefonds :	486,00 €
Kosten boekjaar 2022	907,22 €
Bedrag aan opgevraagde rekeningen waterverbruik :	434,22 €
Bedrag aan opgevraagde diverse rekeningen :	0,00 €
Subtotaal	1.891,71 €
Door u betaald in het boekjaar 2022	-568,75 €
Eindtotaal	1.322,96 €
bedrag te betalen werkkapitaal	0,00 €
Saldo nog te betalen	1.322,96 €

GEGEVENS BETREFFENDE HET AANDEEL IN HET RESERVEFONDS :

Kavel	quotiteiten	Bedrag	uitgaven	SALDO
App. V/2/3	540	1.650,82 €		1.650,82 €
TOTALEN :		1.650,82 €		1.650,82 €

GEGEVENS BETREFFENDE UW AANDEEL IN HET WERKKAPITAAL :

Uw aandeel in het werkkapitaal van de residentie bedraagt	0,00 €
---	--------

DETAIL VAN RUBRIEK DIVERSE KOSTEN :

Omschrijving	Bedrag
TOTAAL :	0,00 €

BANKVERRICHTINGEN OP BANKREKENING 652-8424226-52

CODE :

Verrichting	Valutatatum	Bedrag	Omschrijving
2022-00118	07/03/2022	€ 504,48	Overschrijving in euro (SEPA) Van: DE H DIRK DEGRAEN BERENBROEKSTRAAT 119 3600 GENK België IBAN: BE75330012968651 Mededeling: ***000/0587/72805*** Persoonlijke

			<i>Overschrijving in euro (SEPA) Van: DE H DIRK DEGRAEN BERENBROEKSTRAAT 119 3600</i>	
2022-00234	11/05/2022	€ 64,27	GENK België	IBAN: BE75330012968651 Mededeling: ***000/0603/08031*** Persoonlijke
2022-00242	23/05/2022	€ 0,00	BETREFT: UW PHONE'BANK-ABONNEMENT NR. 07340725. * GEACHTE MEVROUW,	
TOTAAL :		€ 568,75	GEACHTE HEER, UIT VEILIGHEIDSOVERWEGINGEN DELEN WIJ U MEE DAT DE GEHEIME	

BANKVERRICHTINGEN OP BANKREKENING 652-9660995-71**CODE :**

Verrichting	Valutatatum	Bedrag	Omschrijving	
<i>Geen gegevens gevonden</i>				
TOTAAL :		0,00 €		
Samenvatting van alle bankverrichtingen :				
Bankverrichtingen op 652-8424226-52				€ 568,75
Bankverrichtingen op 652-9660995-71				€ 0,00
Algemeen totaal van alle bankverrichtingen :				€ 568,75

EINDRESULTAAT :**Voor het boekjaar 2022 heeft u nog een openstaand saldo te betalen van****€ 1.322,96**



RESIDENTIE : ALBERT II

BOEKJAAR : 2023

Mede-eigenaar :

Uw eigendommen in de residentie :

Kavels	dagen	Quotiteiten	Kavels	dagen	Quotiteiten
App. V/2/3	365	540,00			
Totaal aan quotiteiten					540,00

Geregistreerde bankverrichtingen :

Bankverrichting	datum	bedrag	Bankverrichting	datum	bedrag
2023-0019	17/07/2023	1.322,96 €			
2023-0020	17/07/2023	486,00 €			
	1808,96			totaal :	1.808,96 €

DIVERSE REKENINGEN :	klantenrekening	41600003
TOTAAL		390,00 €

Omschrijving	Bedragen
Saldo boekjaar 2022	€ 1.322,96
reservefonds	€ 486,00
provisies 12 maand(-en)	€ 1.111,15
waterrekeningen voorschot	€ 475,00
diverse rekeningen (excl verwarmingskosten)	€ 390,00
Gedane betalingen	-€ 1.808,96
TOTALEN	-€ 1.976,15
Saldo nog te betalen	€ 0,00
Saldo te veel reeds betaald	€ 0,00

RESIDENTIE ALBERT II
Limburgs Syndicus Kantoor
Koning Albertlaan nr 73
3680 Maaseik



Betreft : uw aandeel in het reservefonds
klannummer : 3
datum van opmaak : 20/01/2024

Mevrouw,
Mijnheer,

Bij deze laat ik u het overzicht geworden van uw aandeel in het reservefonds van onze vereniging van mede-eigenaars voor al uw eigendommen binnen de residentie.

Eigendom	quotiteiten	Betaalde bedragen	Uitgegeven bedragen	Saldo nog beschikbaar	door deze eigenaar betaalde bedragen
App. V/2/3	540	€ 2.622,82	€ 1.506,54	€ 1.116,28	€ 2.622,82

TOTAAL BEDRAG	€ 2.622,82	€ 1.506,54	€ 1.116,28	€ 2.622,82
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

algemeen totaal reservefonds	€ 97.143,92
algemeen totaal uitgaven	€ 55.797,86
Totaal nog beschikbaar	€ 41.346,06

Dit bedrag blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars en is niet opeisbaar .

In de hoop u hiermede van dienst te zijn geweest verblijf ik ,

met vriendelijke groeten

DE SYNDICUS
Limburgs Syndicus Kantoor



Elke Janssen

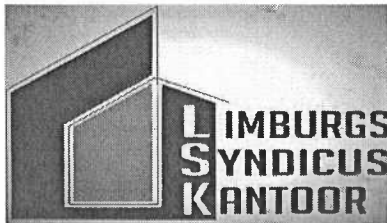
Van: Willy Govaers <Willy@limsynd.be>
Verzonden: donderdag 18 april 2024 14:42
Aan: Elke Janssen
CC: Willy Govaers
Onderwerp: RE: Verkoop appartemeent V2/3 residentie ALBERT Hospitaalstraat 1 3600 Genk
Bijlagen: detailstaat mede-eigenaar; klantnr 3 18-apr-2024.pdf

Beste,

Gelieve in bijlage de actualisatie te willen terugvinden.

Mogen wij u vragen het bedrag van 2.810,88 € te willen overmaken op de rekening van de residentie BE77 7512 1229 4442 met vermelding afrekening klantnr 3 .

Met vriendelijke groeten



Limburgs Syndicus Kantoor GCV
BIV: 513246
Dossierbeheerder
Willy Govaers
Europalaan 55 bus 73
3600 Genk
GSM : 0478/23 93 79
Email : willy@limsynd.be

Van: Elke Janssen <ej.notariaat@demerdiest.be>
Verzonden: donderdag 18 april 2024 10:10
Aan: Willy Govaers <Willy@limsynd.be>
Onderwerp: RE: Verkoop appartemeent V2/3 residentie ALBERT Hospitaalstraat 1 3600 Genk

Geachte,

Hartelijk bedankt voor uw antwoord.

Is het mogelijk om mij de actualisatie te bezorgen?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groeten,

Elke Janssen
Master in de rechten

Jan VAN GORP & Thierry ARNAUTS