
Antwerpen, woensdag 28 september 2022

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

**Verslag van de Algemene vergadering d.d. 28 september 2022 voor het gebouw:
Residentie Bristol te Morteel (Ond.Nr. 0831.368.786)**

1. Samenstelling bureau: Benoeming voorzitter van de Algemene vergadering, secretaris en stemopnemers (50% + 1)

De Algemene vergadering beslist unaniem [REDACTED] aan te stellen als voorzitter van deze Algemene vergadering.

De voorzitter verleent het woord aan de syndicus die meedeelt dat er:

Aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars:	32 / 45
Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:	7.321 / 10.000

De Algemene vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten vermeld op de agenda.

Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst erop dat blanco en ongeldig stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op mede-eigendom.

De volgende personen worden aangesteld als stemopnemers: [REDACTED]

De Algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De Algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.

2. Financiële situatie:

• Achterstallen en invorderingsprocedure (50% +1)

De syndicus deelt mee dat op datum van de Algemene Vergadering er geen achterstallen zijn.

De syndicus Uw Beheer NV verwijst naar de invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

"De trimestriële afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd.

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende reppel verzonden worden, waarbij € 12 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de in gebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste reppel zal een aangetekende reppel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 12 administratiekosten voor de 1e reppel, een administratiekost van €20 wordt aangerekend en de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum.

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.

Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"

De Algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande.

• Informatie over de lopende juridische procedures (art. 577-9: §8 en §9)

De syndicus meldt dat er heden geen lopende zaken zijn.

• Verlag Commissaris – Goedkeuring afrekening 3^e en 4^e kwartaal 2021 + 1^e en 2^e kwartaal 2022. (50% +1)

Op de algemene vergadering van 05 oktober 2022 werd [REDACTED] aangesteld als commissaris van de rekeningen.

Zij geeft de vergadering een korte toelichting over haar uitgevoerde werkzaamheden.

Volgende bijkomende bemerkingen werden er heden geformuleerd:
Er werden geen bijkomende opmerkingen geformuleerd.

Het afgerekende boekjaar omvat de gemaakte gemeenschappelijke kosten van de VME m.b.t. de periode van 3^e kwartaal 2021 tot en met het 4^e kwartaal 2021 en het 1^e en 2^e kwartaal 2022. De syndicus overloopt samen met de vergadering de kwartaalafrekeningen.

3^e Kwartaal 2021

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst **€ 18.944,62**

Bijzondere uitgaven:

- Schilderwerken hal RB111	€ 1.943,51
- Schilderwerken hal RB25	€ 1.989,09
- EPC gemeenschappelijke delen	€ 1.222,10
- Aangroei reserve	€ 1.250,00
- Privatieve kosten	€ 502,96

TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN: € 6.907,66

De normale uitgaven voor het 3^{de} kwartaal 2021 bedroegen: € 12.036,96

4^e kwartaal 2021

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst **€ 12.394,25**

Bijzondere uitgaven:

- Aangroei reserve	€1.250,00
- Privatieve kosten	€529,00

TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN: € 1.779,00

De normale uitgaven voor het 4^{de} kwartaal 2021 bedroegen: € 10.615,25

1^e kwartaal 2022

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst **€ 25.544,34**

Bijzondere uitgaven:

-	Herstellen lichtgordijn lift RB25	€ 2.909,26
-	Herstellen lift RB23	€ 733,80
-	Erelonen advocaat procedure zijgevel	€ 1.400,58
-	Aangroei reserve	€ 1.250,00
-	Privatieve kosten:	€ 457,00
	TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN:	€ 6.750,64

De normale uitgaven voor het 1^{ste} kwartaal 2022 bedroegen: € 18.793,70

2^e kwartaal 2022

De totale uitgaven bedroegen volgens factuurlijst € 16.921,21

Bijzondere uitgaven:

- Vervangen noodverlichting LED lift RB111	€ 1.281,22
- Aangroei reserve	€ 1.250,00
- Privatieve kosten	€ 1.315,25
TOTAAL BIJZONDERE UITGAVEN:	€ 3.846,47

De normale uitgaven voor het 2^{de} kwartaal 2022 bedroegen: € 13.074,74

Reservekapitaal/Werkingskapitaal

Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB 25:	€ 5.180,00
Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB 23:	€ 4.595,50
Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB 111:	€ 3.369,51
Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB GAR/HUISJE:	€ 498,71

Stand werkingskapitaal op 30/06/2022: € 25.329,00

De VME keurt hogervermelde afrekeningen met bijhorende balansen unaniem goed.

- Goedkeuring werkkapitaal – reservekapitaal (50% +1)

De VME beschikt heden over een vast werkingskapitaal (waarborgfonds) van € 25.329,00 om de lopende kosten ieder kwartaal te dekken.

Het reservekapitaal bedraagt op 30.06.2022:

Reservekapitaal/Werkingskapitaal

Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB 25:	€ 5.180,00
Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB 23:	€ 4.595,50
Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB 111:	€ 3.369,51
Stand reservekapitaal op 30/06/2022 RB GAR/HUISJE:	€ 498,71

Momenteel spaart de VME 2.500 euro per kwartaal aan reservekapitaal.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dit te behouden.

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden::

- *Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen*
- *elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar*
- *Echter indien 4/5 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid*

Het reservekapitaal blijft, ingeval van verkoop, eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd te worden.

3. Kwijting Raad van Mede-eigendom, commissaris en syndicus. (50% + 1)

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus Uw Beheer NV, de commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom voor wat de boekhouding betreft tot en met laatste afrekening (30.06.2022) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

4. Mandaat syndicus – Verlening – Volmacht ondertekening contract (50% + 1)

De syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten conform de voorwaarden in het beheerscontract. Behoudens een kosten verschuiving naar de VME toe voor softwareapp/info-communicatieplatform met inbegrip van vergadermodule, en een indexatie per 1 januari conform de Index paritair comité 323. Mandaat wordt aangegaan voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand te rekenen vanaf huidige algemene vergadering.

1.	Prijs totaal per maand per appartement:	€ 16,47
2.	Prijs totaal per maand per garage:	€ 3,98
5.	Houden van extra of uitgestelde vergaderingen:	forfaitair € 270 + € 1,76 per kavel
6.	Opstellen juridisch dossier :	€ 165,00
7.	Opstellen juridisch dossier met beslaglegging:	€ 265,00
8.	Immo brieven bij verkoop:	€ 135/stuk
9.	Kosten bij verkoop (bvb. kostensplitsing en info) = <i>privetieve kost</i>	€ 185,00
10.	Kosten gewone rappel:	€ 12/stuk
11.	Aangetekende rappel:	€ 20/stuk
12.	Aangetekende brieven naar derden (mede-eigenaars, bewoners, leveranciers,..):	€ 20/stuk
13.	Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule:rechtstreeks via aanbieder à VME	€ 24/m/VME ex.btw

De Algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van Uw Beheer NV en verleent unaniem volmacht aan de RVME om het beheerscontract met de syndicus te ondertekenen.

De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

5. (Her)verkiezing Raad van mede-eigendom – Commissaris van de rekeningen en handtekeningbevoegdheid bankrekening VME (50% + 1)

Commissaris van de rekeningen

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander. De syndicus geeft een korte toelichting over de taken van de commissaris van de rekeningen.

"De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werkings- en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooreerst de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering."

_____ stelt zich opnieuw kandidaat en worden unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.

Raad Van Mede-eigendom

De syndicus bespreekt met de algemene vergadering of zij wensen een raad van mede-eigendom op te richten.

"Volgens art. 577-8/1 dient de Algemene vergadering van elk gebouw van minstens 20 kavels (met uitzondering van bergingen, garageboxen en autostaanplaatsen) een raad van mede-eigendom op te richten. Een gebouw van minder dan 20 kavels is dit niet verplicht, doch deze kan wel een Raad van Mede-eigendom oprichten."

De vergadering kiest er unaniem voor om een Raad van Mede-eigendom op te richten van een variabel aantal leden.

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat en worden unaniem verkozen als leden Raad van Mede-eigendom:

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

De algemene vergadering gaan unaniem akkoord.

6. Toelichting stand van zaken zijgevel

*De syndicus licht dit probleem verder toe en verwijst naar het verslag van vorige algemene vergadering.

Geruime tijd zijn er klachten geweest van vochtinfiltratie in de muur van het appartement A5. Hiervoor zijn er enkel lekdetectie uitgevoerd die steeds een andere oorzaak meedeelde. De VME heeft steeds de nodige maatregelen genomen die deze verslag oplegde. Uiteindelijk bleek dat er terug vochtschade was in het appartement.

Hierdoor heeft de syndicus in samenspraak met de raad geopteerd een deskundige aan te stellen om het probleem verder op te sporen. Hiervoor is Philippe Chabot aangesteld, na de eerste rondgang was het voor dhr. Chabot al meteen duidelijk vanwaar de infiltratie zou komen. Deze zou volgens hem afkomstig zijn van de zijgevel die bezet is door de naaste buurman (Mechelsesteenweg 113) Deze bezetting vertoont barsten waar het insijpelende water achterblijft staan en zo in de muur infiltreert.

Philippe stelde meteen voor om de muur waterdicht te maken met een folie om de infiltratie tegen te gaan. Enkele weken later zijn de vochtwaarden terug gemeten in appartement A5, deze zijn op de moment gedaald wat wijst op dat er gaan andere infiltratie is als deze van de zijgevel.

Gezien de oorzaak van de schade niet is veroorzaakt door de VME is het naaste gebouw in gebreken gesteld voor deze schade. Zij betwisten natuurlijk hun aansprakelijkheid, en willen niet tussen komen in de kosten van herstel en van de gevolgschade.

De syndicus vraag samen met de raad om het mandaat te verkrijgen voor het opstarten van een juridische procedure tegen naastliggende VME.*

Tot op heden is er nog geen juridische procedure gestart gezien er onderling onderhandelingen aan de gang zijn i.v.m. de tussen muur. Naastliggende gebouw heeft al bevestigd dat zij 50% zullen meebetalen in de kosten van de stelling en 100% zullen betalen voor de kosten voor he afkappen van het pleisterwerk.

De werken aan de gevel stonden normaal gezien ingepland voor eind augustus, maar door een discussie over het de kosten van het verplaatsen van de schouw zijn deze werken nog niet kunnen uitgevoerd worden. Hiervoor werd naastliggende gebouw op 24/08 aangeschreven, zonder gevolg. Samen met de raad zal nog gekeken worden welke verder stappen we hierin nog kunnen nemen om een procedure te voorkomen.

7. Toelichting stand van zaken waterpomp

Offerte met firma Bondec werd reeds goedgekeurd de werken staan ingepland in december. Van zodra een exacte datum is gekend zal dit nog worden gecommuniceerd.

8. Toelichting aangepaste statuten opgemaakt door dhr. Leyseele

De afgevaardigde van de syndicus geeft de vergadering een korte toelichting. De VME vraag om de basisakte te laten wijzigen door een notaris en niet door [REDACTED] De vergadering geeft de tijd tot 30/11 om de opmerkingen door te geven en dan zal het doorgegeven worden aan een notaris.

9. Varia

Omtrent de punten onder "Varia" kunnen geen beslissingen genomen worden. Deze items kunnen verder uitgewerkt worden door de syndicus als voorbereiding van een volgende algemene vergadering:

- Er zal worden gevraagd dat de poetsfirma de garage kan poetsen.
- Er wordt gevraagd of iedereen zijn afval/zwerfafval wil meenemen naar het appartement en niet in de gemene delen achter te laten.
- Als er wordt gepoetst in de 111 wordt gepoetst stinkt het harder dan voordien, dit zou komen van het poets lokaal dat zou blijven openstaan. De beerput zou onder het kot zitten, deze zorgt voor deze geur.
- Er wordt gevraagd niet te roken onder de dampkap dit komt terecht in de andere appartementen.
- De VME vraag voor individuele watermeter, er zal nagegaan worden of dit mogelijk is.
- Er wordt gevraagd om de oostgevel ook mee te isoleren, hiervoor zal er een offerte worden opgevraagd aan onze gevelwerker.
- Er zal worden nagaan wat de mogelijkheden zijn voor het plaatsen van zonnepanelen.
- Er wordt gevraagd om de daken van de garages groendaken van te maken.

Na uitputting van de dagorde en klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21.00

De voorzitter, en indien gewenst mogen alle aanwezige mede-eigenaars die dit wensen ondertekenen de notulen van de vergadering.

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

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

Beheerder
Kenny Van der Straeten

Voorzitter
Paul Vandijck

NOTA:

- Agendapunten kunnen tot uiterlijk drie weken voorafgaandelijk aan de jaarlijkse tweewekelijkse periode van de Algemene vergadering worden ingediend.
- De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.