

Dhr. Verdonck

Valkenveld 8
2610 Wilrijk (Antwerpen)

Antwerpen, vrijdag 5 mei 2023

Geachte mevrouw, meneer
Antwerpen, vrijdag 5 mei 2023

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

**Verslag van de Algemene vergadering d.d. 6 april 2023 voor het gebouw:
Valkenveld hoofdvereniging (Ond.Nr. 0833.937.704) en Valkenveld garagescomplex (Ond.Nr.
0673.784.269) te Wilrijk**

1. Aanwezigheid – Aanstelling voorzit(s)ter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% + 1)

De algemene vergadering beslist unaniem mevr. Ides aan te stellen als voorzitter van deze algemene vergadering.

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

Hoofdvereniging

| | |
|--|-----------|
| Aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars: | 34 / 59 |
| Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: | 350 / 600 |

Garages

| | |
|--|---------|
| Aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars: | 31 / 57 |
| Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: | 51 / 91 |

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: Mevrouw De vogelaere

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De algemene vergadering gaat met bovenstaande unaniem akkoord.

2. Financiële situatie:

a. Bespreking achterstallen - Goedkeuring invorderingsprocedure (50% +1)

De syndicus deelt mee dat op datum van deze algemene vergadering geen achterstallen zijn. Enkele eigenaars dienen nog de afrekening te betalen die vandaag vervalt.

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 jaarlijkse voorschotten en afrekening moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging binnen de 30 dagen nadat de rekening toegekomen is.

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 rappel verzonden worden, waarbij € 13 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 rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1e rappel, een administratiekost van €22 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.

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

De syndicus meldt dat er heden geen lopende procedures zijn.

c. Verslag commissaris – Goedkeuring afrekening 01/01/2022 – 31/12/2022 en balans per 30/09/2022

Op de vorige algemene vergadering werden dhr. Patrick Peeters en Modest Walen aangesteld als commissaris van de rekeningen.

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

Het afgerekende boekjaar omvat de gemaakte gemeenschappelijke kosten van de garages m.b.t. de periode van 01/01/2022 tot 31 december 2022. De syndicus overloopt samen met de vergadering de uitgaven welke volgens de factuurlijst een totaal bedragen van **€ 3.754,12**

Beknopt financieel overzicht afrekening (garagecomplex) 01.01.2022 -31.12.2022

Totale uitgaven volgens de factuurlijst: € 3.754,12

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| • Nazicht ventilatie garages | € 406,26 |
| • Vegen bladeren dakparking + garages | € 435,60 |
| • Aankoop lampen | € 68,14 |
| • Privatieve kosten | € 360 |

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: € 1.270

De lopende kosten bedroegen in het boekjaar 2022-2022: € 2.484,12

De individuele afrekening 01/01/2022 – 31/12/2022 en balans per 31/12/2022 werden ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.

De VME keurt de globale afrekening 01/01/2022 – 12/01/2022 en balans per 30/12/2022 goed.

d. Goedkeuring werkkapitaal 2022/2023 (50% +1)

Budgetvoorstel 2023/2024 garagecomplex:

Rekening houdend met de lopende uitgaven van **€ 2.484,12** wordt voorgesteld het budget voor de normale kosten te **behouden op € 5.915 per jaar** verdeeld over de aandelen.

Budgetvoorstel 2023/2024 hoofdvereniging:

Waarborgfonds:

Het waarborgfonds hoofdvereniging bedroeg op 31.12.2022: **€14.000**

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met hogervermeld budgetsvoorstel en waarborgfonds.

Indien nodig zal de syndicus in samenspraak met de commissaris een bijkomende opvraging uitsturen om de facturen te betalen.

e. Goedkeuring reservekapitaal 2022/2023 (50% +1)

Reservekapitaal:

Het reservekapitaal (garagecomplexen) bedroeg op 31.12.2022 : **€ 675**

Het reservekapitaal hoofdvereniging bedroeg op 31.12.2022: **€ 2.460**

Syndicus – Privaatief Beheer

De syndicus verwijst naar de nieuwe wet op mede-eigendom (18/06/2018) dewelke van kracht is gegaan vanaf 01/01/2019. Hierin worden VME's verplicht een reservekapitaal aan te leggen t.b.v. 5% van de lopende uitgaven van het vorige boekjaar. Indien 80% van de mede-eigenaars niet akkoord gaat om een reservekapitaal op te bouwen, vervalt de verplichting.

Garages

Voor boekjaar 2022 wordt er 5% op de lopende kosten van 2022 berekend :
5% van € 2.594,58 of € 129,73/jaar.

Hoofdvereniging

Voor boekjaar 2022 wordt er 5% op de lopende kosten van 2022 berekend :
5% van € 56016,96 of € 2800/jaar.

"In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in 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 moet in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd worden.

"In geval van verkoop wordt door de syndicus het aandeel in het reservefonds met betrekking tot het kwestieus pand, overgeboekt op naam van de nieuwe eigenaar. De syndicus mag het aandeel niet terug betalen aan de verkoper ingevolge de wet op mede-eigendom."

Garages: De algemene vergadering gaat akkoord om het wettelijk bedrag te sparen.

**Hoofdvereniging: De algemene vergadering gaat akkoord om het wettelijk bedrag te sparen.
Het bedrag van 2022 ook op te vragen.**

De opvraging zal eenmalig op 1 december opgevraagd worden en verder nakijken bij de banken ivm kosten

f. Bespreking/beslissing wijziging vergaderperiode (50%+1)

De syndicus bekrachtigd hierbij dat de periode van de algemene vergadering wordt gewijzigd naar de 2 laatste weken van januari. Dit wil zeggen tussen 1-15 april

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

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

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus Uw Beheer NV en de commissaris van de rekeningen voor wat betreft de boekhouding tot en met laatste afrekening (31/12/2022) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

4. (Her)verkiezing Commissaris van de rekeningen (50% + 1), Raad van Mede-eigendom (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 van 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 vooraleer 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.”

Dhr. Modest Walen en Patrick Peeters stellen zich kandidaat en worden unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.

Raad Van Mede-eigendom

“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 algemene vergadering gaat unaniem akkoord met volgende kandidaten:

Blok A: Nancy De vogelaere

Blok B: Patrick Peeters

Blok C: Modest Walen

Blok D: Frank Meeussen

Blok E: Marc Opdenbergh

De algemene vergadering gaat akkoord met om bovenvermelde kandidaten aan te stellen als raad van mede-eigendom

5. Mandaat syndicus – Verlenging – Volmacht ondertekening contract (50% + 1)

De syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand, aan de volgende voorwaarden behoudens een gewone indexatie en dit conform de index volgens pc 323 en dit telkens per 1 januari.

- Prijs forfaitair per maand/appartement € 17,91
- Prijs per garage/staanplaats per maand dat **niet** toebehoort aan een appartement € 4,25
- Tarief ereloon voor extra en uitgestelde algemene vergaderingen: € 300/vergadering
- +2 €/kavel port
- Het organiseren van een schriftelijke algemene vergadering € 250/vergadering + € 85/u
- Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel) € 195/boekjaar
- Juridisch dossier met beslaglegging +295 €/boekjaar
- Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier € 135/dossier
- + bijkomend syndicusvergoeding conform polisvoorwaarden/onrechtstreekse verliezen
- Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) = priv. kost € 185
- Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars = priv. Kost € 150
- Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,...) € 22/stuk
- Gewone rappels € 13/stuk
- Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglem. interne orde/GDPR/UBO: € 85/u
- Avondprestaties/prestaties buiten kantooruren: € 85/u
- Dobby Software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à VME: € 54/m exl.BTW)
- Buitengewone postzendingen: € 0,2/blz + 0,25/enveloppe + kost postzegel

De Algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van Uw Beheer NV

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

6. Toelichting uitvoering van afkoppelingswerken

BESTAANDE TOESTAND

Het betreft hier een open bebouwing met een gemengd rioleringsstelsel op privaat domein. Er is geen regenwaterput aanwezig.

Het gebouw bestaan uit 5 appartementsblokken. Elke blok heeft twee septische putten. Op deze septische putten is telkens het afvalwater van de alle toiletten aangesloten.

Gebouw heeft twee aansluitingen naar de bestaande straatriolering.

1. Links van het gebouw: Hierop is het grijswater, regenwater en de overloopleiding septische putten van drie blokken aangesloten.

2. Rechts van het gebouw: Hierop is het grijswater, regenwater en de overloopleiding septische putten van overige twee blokken aangesloten. Daarnaast is hierop tevens het regenwater de parking en de klokrooster (binnen- en buiten) dmv van pompput aangesloten.

ONTWORPEN TOESTAND

Vermits het een open bebouwing betreft, dient het regenwater 100% afgekoppeld te worden van het huishoudelijk afvalwater. Bovendien is er een aansluitplicht voor al het huishoudelijk afvalwater op de DWA riolering.

De bestaande afvoerleidingen naar de straat blijven behouden en worden tijdens de openbare werken door de rioleringsaannemer aangesloten op de huisaansluitputten DWA. De rioleringsaannemer voorziet tevens twee wachtaansluitingens RWA.

Om een gescheiden afvoer te verwezenlijken dient de eigenaar de volgende aanpassingswerken uit te voeren op privaat domein:

1. Alle dak-afvoeren en de klokroosters buiten via een nieuwe afvoerleiding aansluiten op RWA.

- 7 afdichtingsstop(pen)
- 65 m afvoer Ø110-pvc doorheen onverhard (gras)
- 30 m afvoer Ø110-pvc doorheen onverhard (perk)
- 12 m afvoer Ø110-pvc doorheen verhard (beton)
- 6 m afvoer Ø110-pvc doorheen verhard (betonstraatstenen)
- Diverse pvc-hulpstukken zijnde bochten, Y-stukken ed

2. De klokrooster binnen in de parking door middel van een nieuwe pompput aansluiten op DWA.

- 2 afdichtingsstop(pen)
- Pomput
- 3 m persleiding doorheen verhard (beton)
- 15m persleiding doorheen onverhard (gras)
- Diverse pvc-hulpstukken zijnde bochten, Y-stukken ed

Syndicus – Privatief Beheer

| Raming van de kosten ten laste van water-link | Bedragen |
|---|-----------------|
| Afkoppelingskosten ten laste van water-link excl BTW | € 14.977,00 |
| 1e keuring van de afkoppelingswerken (tlv water-link) | € 0,00 |
| Raming van de kosten ten laste van de eigenaar | |
| Aanvullende werken volgens bijlage excl BTW | € 0,00 |
| BTW op aanvullende werken (6% drinkwaterklant of mits 6% attest / anders 21%) | € 0,00 |
| Totale kostprijs ten laste van eigenaar inclusief BTW | € 0,00 |

7. Varia

- Er wordt gevraagd om de gevel ter hoogte van blok A te controleren
- Er wordt gevraagd om aan de garagehouders om de auto's in de garages te parkeren

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 20:10 uur.

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,

Ronit Gorenstein
Uw Beheer

Voorzitter + Stemopnemer(s)

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.

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"