

NOTULEN - 2^e ALGEMENE VERGADERING
DD 06/02/2020 om 15.30 uur
VME Pastoor Bauwenslaan 25 met ondernemingsnummer 0848.926.677

AGV007 2013.10

Kantooruren: Maandag tot vrijdag van 9u00 tot 12u30 en van 13u30 tot 15u00.
 De boekhouding is enkel in de voormiddag telefonisch te bereiken of na afspraak.

S.O.S. nummer: Buiten de kantooruren is Housing Beheer NV telefonisch bereikbaar op het nummer (03) 287.68.80 (enkel voor dringende interventies)

4	mede-eigenaars aanwezig op 10, in totaal	4 /	10 aandelen	40,00%
1	mede-eigenaar(s) vertegenwoordigd op 10, in totaal	1 /	10 aandelen	10,00%
5	Mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op 10, in totaal	5 /	10 aandelen	50,00%

Aanstelling van de voorzitter van de vergadering, welke een mede-eigenaar dient te zijn (577-6, §5)

De aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars aanvaardden unaniem de aanstelling van als voorzitter Dhr. Gastemans van deze vergadering.

Aanstelling van de secretaris van de algemene vergadering (577-6, §10)

De aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars aanvaardden zonder enig bezwaar de aanstelling van syndicus, zijnde de vertegenwoordiger van Housing-beheer nv. als secretaris van deze vergadering, welke de notulen zal opstellen van deze vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De algemene vergadering wordt geopend om 15.30 uur door de voorzitter en wordt bijgestaan door de syndicus, Housing Beheer nv. vertegenwoordigd door dhr. Harry Bal.

De stemformulieren dienen te worden ondertekend door de betreffende eigenaar of volmachtdrager teneinde de echtheid te kunnen verifiëren. Indien onduidelijkheden worden vastgesteld op het stembiljet kunnen de betreffende stemmingen worden geweigerd.

Na beraadslaging over de dagorde welke werd opgenomen in de uitnodiging van deze vergadering, neemt de algemene vergadering onder vermelde beslissingen op basis van de stemmingen waarvan hieronder het resultaat wordt weergegeven, na telling van de uitgebrachte¹ stemmen op het einde van de vergadering:

Nr	ITEM	VEREIST%	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTAAT
2.2	Goedkeuring van de rekening	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
3.1	Kwijting commissaris	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
3.2	Kwijting syndicus	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
4.1	Verkiezing raad van mede eigendom	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
4.2	Aanwijzing commissaris	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
4.3	Vernieuwing mandaat syndicus	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
4.4	Optrede in recht	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
5.1	Dichten gaten kelder door GLV links	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
5.2	Verbruik elektriciteit gemene delen	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
5.3	EPC Gemene delen	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard
6.1	Jaarlijkse toevoeging reservefonds	50%	0	4	1	0,00% Verworpen
6.2	Budget	50%	4	0	1	100,00% Aanvaard

¹ Het uitbrengen van een stem dient te gebeuren op de ter beschikking gestelde stemdocumenten. Andere documenten worden niet als geldig gedeclareerd, behoudens stemmingen waarover de algemene vergadering anders heeft beslist.

De onderstaande aanvulling vervolledigt enerzijds de inhoud van de gevoerde debatten in navolging van de punten opgenomen op de dagorde en verduidelijkt anderzijds de inhoud van de punten waarover werd gestemd op de algemene vergadering, als aanvulling op bovenstaande samenvattende tabel met de stemresultaten van de ter stemming voorgelegde punten.

1. Evaluatie van het afgelopen jaar

1.1. Voorlegging van het evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (577-8, §4, 14°) – evaluatie

	<u>Leverancier</u>
Water	Water-link
Elektriciteit	Electrabel
Opname meters water	ISTA
Tuinaanleg	Erik Claus
Syndicus	Housing Beheer nv
Elektriciens	Wilrijkse electrowerken Denis
Loodgieter	Hollants
Onderhoud lift	KONE
Blokpolis	B-cover

1.2. Kennisgeving van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars werden ingesteld

Er zijn geen rechtsvorderingen door of tegen de VME.

1.3. Situatie van het reservefonds

De VME beschikt niet over een reservefonds.

2. De boekhouding over het afgelopen jaar (van 01/10/2018 tot en met 30/09/2019)

2.1. Rapport van de commissaris van de rekeningen.

In uitvoering van zijn mandaat als commissaris van de rekeningen, aangesteld bij de laatste algemene vergadering heeft [REDACTED] de rekeningen nagekeken van het afgelopen jaar welke heden voorliggen. Gezien er geen fouten of onnauwkeurigheden konden worden vastgesteld kan de goedkeuring van de rekening worden aangeraden.

2.2. Goedkeuring van de rekening – volstreckte meerderheid

3. Kwijting van de rekeningen en het beheer van het afgelopen jaar

3.1. Kwijting aan de commissaris – volstreckte meerderheid

3.2. Kwijting aan de syndicus – volstreckte meerderheid

4. Verkiezingen en mandaten

4.1. Contactpersoon – volstreckte meerderheid

Gezien de algemene vergadering heeft beslist geen Raad van Mede-eigendom op te richten werd omwille van praktische redenen beslist om [REDACTED] aan te stellen als contactpersoon. De contactpersoon is geen conciërge. Indien er problemen zijn kan een eigenaar zich steeds tot de syndicus wenden.

4.2. Aanwijzing van de commissaris van de rekeningen (577-8/2), welke een rapport zal opstellen welk deel zal uitmaken van de uitnodiging van de volgende algemene vergadering - volstreckte meerderheid

stelt zich kandidaat.

4.3. Vernieuwing van het mandaat van de syndicus Housing Beheer nv - volstreekte meerderheid

De stemming betreft een verlenging van het mandaat van de syndicus, zijnde Housing Beheer nv, Plantin en Moretuslei 12 te 2018 Antwerpen, tot de volgende algemene vergadering. Er wordt mandaat verleend aan de voorzitter om het contract te tekenen.

4.4. Optrede in recht met vaststelling van de intresten en schadebedingen welke ten laste worden gelegd van eventuele mede-eigenaars welke een schuld hebben tegenover de vereniging van mede-eigenaars ingeven – volstreekte meerderheid

De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars, op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van Mede-eigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor scheidsrechters. Hij wordt gemachtigd alle rechtsmiddelen in te stellen en alle bewarende en alle voorlopige maatregelen te treffen.

De in gebreke gebleven mede-eigenaar zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrentrest van 0,75 % per maand verschuldigd zijn over het door hem verschuldigde bedrag voor de periode die loopt vanaf 1 maand na opvraging tot het einde van de maand waarin de betaling daadwerkelijk door de Vereniging van Mede-eigenaars werd ontvangen.

Bovendien is de in gebreke gebleven eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd gelijk aan 10 % van de hoofdsom, intresten en kosten indien hij nagelaten heeft te betalen binnen de maand na de opvraging van de provisie of afrekening.

De algemene vergadering beslist tot het aan- en doorrekenen van alle kosten ter recuperatie van achterstallen (deurwaarders-, advocaats- en gerechtskosten alsook de administratiekosten syndicus) aan achterstallige mede-eigenaars.

Voor het opvolgen van een juridisch dossier wordt door de syndicus standaard een forfaitair bedrag aangerekend, eventueel verhoogd met een vergoeding per uur. De hieraan verbonden tarieven zijn terug te vinden op de tarievenlijst.

5. Investerings, werken, bekrachtigingen en voorstellen onderworpen aan een goedkeuring van de algemene vergadering

5.1. Dichten van gaten in kruipkelder en kelderruimte links; kosten privaat aan app GLV links – Volstreekte meerderheid

In de minuterie is er een gat naast het venster alsook achteraan links. Eigenaar geeft aan dat hij het gat zal dichten.

In de kruipkelder is er een gat gemaakt naar de badkamer naar appartement GLV links. Dit gat wordt ook gedicht en de brokstukken zullen verwijderd worden.

Tegen 27/03/2020 dient dit in orde te zijn. Indien niet zal Housing Beheer hun klusjesman sturen om het in orde te brengen op kosten van eigenaar.

5.2. Verbruik elektriciteit gemene delen: forfait betalen voor privaat gebruik – volstreekte meerderheid

De elektriciteit van de gemene delen dient niet gebruikt te worden door de eigenaars zelf. Zij dienen elektriciteit te gebruiken van hun eigen appartement. De elektriciteit van de gemene delen dient voor de poetsvrouw en het licht.

5.3. EPC Gemene delen – volstreekte meerderheid

Uiterlijk op 1 januari 2022 moet elk appartementsgebouw over een EPC van de gemeenschappelijke delen beschikken. De eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars is daarvoor verantwoordelijk.

De verplichting geldt voor alle gebouwen met minstens twee appartementen en staat dus los van de verkoop of verhuur van appartementen in het gebouw.

Er is een overgangperiode van twee jaar. Het EPC kan al vanaf 2020 opgemaakt worden, zodat eigenaars van appartementsgebouwen tijdig aan de nieuwe regelgeving kunnen voldoen. U hebt dus twee jaar de tijd om het EPC te laten opmaken.

Voor nieuwbouwappartementen is het EPC van de gemeenschappelijke delen verplicht tien jaar nadat de stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt.

Het EPC is tien jaar geldig, maar moet aangepast worden bij werken die een invloed hebben op de energetische prestaties van de gemeenschappelijke delen, zoals (na)isoleren van vloeren, muren en daken, plaatsen van nieuwe beglazing of vensters, vervangen of vernieuwen van de collectieve technische installaties. Zo blijft het certificaat actueel.

De gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zijn in elk geval het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de ramen, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke binnenruimtes horen erbij, bijvoorbeeld van de hal, de trappenhal, de gangen of een deelde zit- of wasruimte. Naast de gebouwschil, zoals dak, buitenmuren en vloer, vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming en de installaties voor de productie van warm water daaronder, zoals de installaties in een stooklokaal of de installaties voor zonne-energie.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen wordt ook gebruikt bij de opmaak van het EPC bij verkoop of verhuur van woongebouwen/appartementen.

Richtprijs : €532,- incl BTW

6. Gegevens aangaande het nieuwe boekjaar in het kader van het financieel beheer

6.1. Jaarlijkse toevoeging reservefonds – volstreekte meerderheid

Er wordt geen voorstel geformuleerd.

6.2. Budget € 16.000 - volstreekte meerderheid

Indien het vooropgesteld budget niet zou volstaan heeft de syndicus de bevoegdheid bijkomende gelden op te vragen teneinde ervoor te kunnen zorgen dat de VME zijn financiële verplichtingen kan inlossen tegenover zijn leveranciers.

- 1^{ste} provisie € 400.00 per appartement
- 2^{de} provisie € 400.00 per appartement
- 3^{de} provisie € 400.00 per appartement
- 4^{de} provisie € 400.00 per appartement

	Afrekening 01/10/2015- 30/09/2016	Afrekening 01/10/2016- 30/09/2017	Afrekening 1/10/2017- 30/09/2018	Afrekening 1/10/2018- 30/09/2019
Water	3 103.12 €	3 199.71 €	2955,77 €	2714,17€
Elektriciteit	373.40 €	406.42 €	448,30 €	420,97€
loon onderhoud + sociale bijdrage	4 459.39 €	4 065.26 €	3845,18 €	4285,17€
T.O. - water + afvoerleid. + aalput	1 433.85 €	1 569.80 €	0 €	3981,97€
T.O. - schouw + schouwveger	0.00 €	0.00 €	0 €	0€

T.O. - div. onderh. + herst. II	278.64 €	266.50 €	608,38 €	1608,53€
T.O. - lift + onderhoud	1 888.27 €	1 401.89 €	1433,01 + 10478,11 €	1558,50€
Tuin	487.03 €	487.03 €	487,03 €	487,03€
Beheersvergoeding	2 446.80 €	2 490.80 €	2543,10 €	2597,50€
Administratiekosten	306.21 €	320.05 €	429,41 €	1287,09€
Diverse vergoedingen	0.00 €	0.00 €	-0,11 €	0
Verzekeringen	868.01 €	1 167.74 €	1193,21 €	1235,73€
Privatieve kosten	-15 502.41 €	436.68 €	578,02 € + 8,27	764,78
Werkingskosten bank	156.96 €	113.76 €	98,40 €	99,20€
TOTAAL	299.27 €	15 925.64 €	12 608.67 €	21040,64€

Op basis van het boven vermelde budget zullen de mede-eigenaars dienen bij te dragen onder de vorm van voorschotten welke worden verrekend bij de afrekening

KWARTAAL

De trimestriële (3-maandelijke) voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van de eerste maand van deze hiervoor omschreven periode.

Bij verkoop² dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door diegene die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is.

Indien geen betaling werd ontvangen binnen de bovenvermelde betalingstermijn zal het hoofdbedrag worden verhoogd met rappelkosten³ welke door Housing Beheer nv. worden aangerekend aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar.

Tellen van de stembiljetten – voorlezing van de beslissingen van de algemene vergadering – ondertekening door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars

Eigenaar	2.2	3.1	3.2	4.1	4.2	4.3	4.4	5.1	5.2	5.3	6.1	6.2
[REDACTED]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
[REDACTED]											T	
[REDACTED]											T	
[REDACTED]											T	
[REDACTED]											T	

De eigenaars/verhuurders worden verzocht om hun huurder(s) te informeren aangaande de punten van de vergadering welke hem/haar aanbelangen.

De algemene vergadering wordt beëindigd om 16u30.



Voor Housing Beheer nv
Harry Bal
Zaakwaarnemer



De voorzitter van deze vergadering

² Datum van het verlijden van de authentieke akte

³ In deze wordt verwezen naar de tarievenlijst van Housing Beheer nv

De nog aanwezigen op de algemene vergadering