

C. DEROO

Antwerpen, 6 maart 2020

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
RES. RODENBACH - A. OSTSTRAAT 14 IN BORGERHOUT**

Datum: 4 februari 2020 om 18u00
Plaats: zaal Drakenhof – Boekenberglei 215 – 2100 Deurne

DAGORDE:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden – aanduiden voorzitter van de vergadering en secretaris

In totaal worden 8.762/10.000sten genoteerd en zijn 18 van de 22 mede-eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd. De vergadering kan dan ook rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen nemen dewelke bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

Bij aanvang van de vergadering wordt dhr. Mertens aangesteld als voorzitter en Beheer BVBA als secretaris.

2. Financieel overzicht – goedkeuring begroting gewone en buitengewone kosten – goedkeuring balans

- De basisprovisie bedraagt 2.478,86 euro.
- De kosten voor de periode 12/2018 – 11/2019 bedroegen 57.315,25 euro (reservefonds inclusief) waarvan 15.428,46 euro voor de aankoop van stookolie.
- Tijdens de laatste algemene vergadering werd beslist om de kosten voor de schilderwerken te financieren via het reservekapitaal (11.063,51 euro). Per vergissing werd dit niet in de afrekening opgenomen. Hieromtrent zal eerstdaags een rechtzetting gemaakt worden.
- De kwartaalvoorschotten bedragen 12.500 euro en zijn voldoende ter dekking van de kosten. Dit komt neer op een jaarbudget t.b.v. 52.478,86 euro, zijnde 2.478,86 euro basisprovisie, 47.500 euro werkingskosten en 2.500 euro reservekapitaal.
- Het reservefonds evolueerde als volgt:

Stand t.e.m. 11/18:	€ 14.894,98
Bijdragen 12/18 t.e.m. 11/19:	+ € 2.500,00
Premie Eandis:	+ € 5.904,00
Schilderwerken:	- 11.063,51

Stand t.e.m. 11/19:	€ 12.235,47

Er dient nog rekening gehouden te worden met de afname van 4.500 euro excl. btw uit het reservekapitaal voor de nog uit te voeren werken aan de brievenbussen (beslissing AV 2019).

- Op datum van de vergadering zijn er de volgende achterstallen:
 - A4: provisie 157 t.b.v. 500,00 euro
- De balans dd. 01.02.2020 wordt o.b.v. 95,14 % goedgekeurd.
Stemt tegen: Vanmechelen (426/10.000).
- De financiële situatie wordt unaniem goedgekeurd.
- De afrekening en balans zullen voortaan min. 2 weken voor de algemene vergadering ter beschikking worden gesteld.

3. Décharge raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus

De raad van mede-eigendom bestond het afgelopen jaar uit dhr. Van Camp en dhr. Mertens, aan welke de vergadering o.b.v. 95,14 % décharge verleent.

Stemt tegen: Vanmechelen (426/10.000).

Dhr. Tyck was het afgelopen jaar commissaris, aan welke de vergadering o.b.v. 95,14 % décharge verleent.

Stemt tegen: Vanmechelen (426/10.000).

De vergadering verleent o.b.v. 95,14 % décharge aan de syndicus.

Stemt tegen: Vanmechelen (426/10.000).

4. Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus

Dhr. Van Camp en dhr. Mertens worden unaniem verkozen als leden van de raad van mede-eigendom.

Dhr. Tyck wordt unaniem verkozen als commissaris.

De algemene vergadering beslist o.b.v. 95,14 % om Bvba Beheer te bevestigen in haar mandaat conform de bestaande overeenkomst.

Stemt tegen: Vanmechelen (426/10.000).

5. Vochtproblematiek achtergevel: opvragen offertes herstelling achtergevel – vergoeding gevolgschade appartement Vanmechelen door V.M. Rodenbach

Voor de historiek in dit dossier wordt verwezen naar de verslagen van de algemene vergaderingen dd. 2019, 2018, 2017 en 2016.

Tijdens de vorige algemene vergadering werd unaniem beslist om geen procedure op te starten tegen H2O en te berusten in de niet-goede uitvoering van het concept. Bovendien werd unaniem beslist om niet over te gaan tot het renoveren van de overige gevels.

Mevr. Vanmechelen stelt voor om een expert aan te stellen dewelke een lastenboek opstelt om het concept alsnog op een correcte manier uit te voeren volgens de regels van de kunst en de verschillende mogelijkheden te bekijken. Echter is er geen enkele andere eigenaar voor dit voorstel te vinden en wens de overige eigenaars te berusten in de huidige toestand.

Voor de gevolgschade vraagt mevr. Vanmechelen 35 euro per vliegenraam (3 stuks) excl. btw, die naar eigen zeggen beschadigd werden door de aannemer tijdens de gevelwerken. De vergadering beslist o.b.v. 95,14 % om niet op dit voorstel in te gaan.

Stemt tegen: Vanmechelen (426/10.000).

6. Renovatie lifthal gelijkvloers

Voor de renovatie van de lifthal op het gelijkvloers werd een offerte opgevraagd bij de firma NM-Projects. De offerte bedraagt 3.977,12 euro incl. 6 % btw en omvat de volgende werken:

Beschrijving	Totaal
verwijderen + afvoeren van houten wandbekleding + plafond + bekleding rond leidingen (2x)	385,00
leveren en plaatsen van metalstuds voor wand + isolatie	835,00
leveren en plaatsen van plafondprofielen + profielen rond leidingen (2x)	785,00
afwerken van wand + plafond + 2 schachten met gyproc + plamuren (schilderklaar)	1 215,00
schilderen van wand + plafond + afwerking rond leidingen (2x) +- 25 m ²	532,00
verf : zou voorhanden zijn? deze is niet mee voorzien	
elektriciteitswerken :	
Vernieuwen van voedingkabel naar lamp	
te bekijken als plafond er uit is wat er dient te gebeuren	
deze werken kunnen in regie gebeuren aan €50/uur	
Bedrag totaal excl. BTW	€ 3 752,00
Bedrag BTW (6%, 6%)	€ 225,12
6%: Woning ouder dan 10 jaar (werd bevestigd door klant)	
Eindbedrag (geldig tot 21/03/2020)	€ 3 977,12

Tijdens de algemene vergadering wordt toegelicht dat de draad van mede-eigendom problemen met de elektriciteit / verlichting kon vast stellen. Zo wordt er vaak een slecht contact gegeven. Om die reden wordt voorgesteld het plafond open te maken om de toestand te kunnen nakijken.

De vergadering beslist unaniem om het plafond in eigen beheer te verwijderen en de elektriciteit / verlichting na te kijken. Nadien dient het plafond opnieuw dicht gemaakt te

worden (gyproc) voor max. 2.500 euro excl. btw. Deze kosten zijn voorzien in de voorgelegde begroting.

7. Plaatsing stootrand op liftdeuren (gelijkvloers – kelder links)

Er wordt gevraagd een stootrand op de liftdeuren te voorzien om deze te vrijwaren van schade. De syndicus meldt echter hieromtrent geen offerte te hebben ontvangen.

De vergadering beslist unaniem om een stootrand op elke liftdeur te bevestigen van circa 30 – 50 cm hoog. De uitvoering zal in eigen beheer uitgevoerd worden.

8. Evaluatie vernieuwing brievenbussen + bespreking busnummers

De vernieuwing van de brievenbussen dient nog uitgevoerd te worden. Wel wordt een logische volgorde van de busnummers gevraagd. Dit zal bij de vernieuwing ineens mee bekeken worden.

9. Onderhoud gemeenschappelijke delen

De algemene vergadering meldt tevreden te zijn over het onderhoud dat in eigen beheer wordt uitgevoerd.

10. Ophangen spiegel verdiepingen

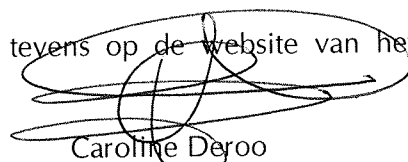
Het is toegelaten een spiegel per verdieping op te hangen indien dit in overleg met de bewoners per verdieping gebeurt.

11. Schriftelijke stemming op de algemene vergaderingen

Mevr. Vanmechelen vroeg de syndicus dit punt te agenderen. Echter is dit voor kleine tot middelgrote gebouwen niet gebruikelijk noch verplicht. Er wordt gepolst naar de globale interesse hieromtrent. Echter melden de overige eigenaars hier geen voorstander van te zijn.

12. Allerlei

- ❖ Er wordt benadrukt dat de deuren gesloten dienen te worden.
- ❖ De eerste inkomdeur valt niet goed in het slot en dient gesmeerd te worden (eigen beheer).
- ❖ Het reglement van interne orde zal tevens op de website van het gebouw geplaatst worden zodra dit klaar is.



Caroline Deroo
Hoofdverantwoordelijke
☎ 03/242.06.04
✉ cd@beheer.be