

A. ET-TAIBI - C. DEROO

Antwerpen, 18 mei 2022

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

Datum: 18 mei 2022 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 8.336 /10.000sten genoteerd en zijn 17 van de 23 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 – vaststelling werkkapitaal – reservekapitaal goedkeuring balans

- De kosten voor het boekjaar 12/2019 – 11/2020 bedroegen 43.460,97 euro.
- De kosten voor het boekjaar 12/2020 – 11/2021 bedroegen 47.567,86 euro, dit incl.de bijdrage en verrichtingen via het reservekapitaal.
- Het waarborgfonds bedraagt 2.478,86 euro. De kwartaalvoorschotten bedragen 12.500 euro. Dit komt neer op een werkkapitaal op jaarbasis t.b.v. 52.478,86 euro.
- Het reservefonds evolueerde als volgt:

Stand t.e.m. 11/19:	€ 12.235,47
Bijdragen 2019-2020:	+ € 2.500,00
Bijdragen 2020-2021:	+ € 2.500,00
Afname brievenbussen:	- € 4.770,00
Stand t.e.m. 11/21:	€ 12.465,47

De vergadering beslist unaniem om jaarlijks € 2.500,00 te blijven sparen in het reservekapitaal.

- Op datum van de vergadering zijn er de volgende achterstallen:
 - Biesbroeck: 844,85 euro
 - Mertens Willy: 75,49 euro
 - Vanmechelen: 577,09 euro

- Mevr. Vanmechelen vraagt om het saldo in de balans t.b.v. 2.432,14 euro toe te lichten. De dienst boekhouding zal haar hieromtrent nog contacteren.
- De balans dd. 30.11.2021 wordt unaniem goedgekeurd.
- De financiële situatie wordt unaniem goedgekeurd.

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. 94,89 % décharge verleent.

Tegenstem: Vanmechelen

Dhr. Tyck was het afgelopen jaar commissaris, aan welke de vergadering o.b.v. 94,89 % décharge verleent.

Tegenstem: Vanmechelen

De vergadering verleent o.b.v. 94,89 % décharge aan de syndicus.

Tegenstem: Vanmechelen

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

Dhr. Van Camp en dhr. Mertens worden verkozen als leden van de raad van mede-eigendom o.b.v. 94,89 % van de stemmen.

Tegenstem: Vanmechelen

Dhr. Tyck is niet langer meer kandidaat voor de functie van commissaris. Aangezien er niemand anders kandidaat is om de functie op zich te nemen zal er beroep worden gedaan op een externe firma om de rekeningen te controleren.

De algemene vergadering beslist o.b.v. 94,89 % om Bvba Beheer te bevestigen in haar mandaat conform de bestaande overeenkomst.

Tegenstem: Vanmechelen

5. EPC gemene delen – uitwerking en coördinatie

Vanaf 01.01.2022 is een EPC ook verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zodat er zicht is op de energiezuinigheid van het volledige gebouw. Dit staat los van het EPC bij verkoop of verhuring van een appartement. Het EPC van de gemene

delen toont hoe energiezuinig de gangen, de gemeenschappelijke stookruimte, het dak, de gevel, verlichting gemene delen, ... zijn en bevat derhalve informatie over de energetische toestand van het gebouw. Het bevat aanbevelingen (geen verplichtingen) om eigenaars te sensibiliseren om het gebouw energiezuiniger te maken/te renoveren.

Het EPC is 10 jaar geldig en is aan te passen in geval van werken met invloed op de energetische prestaties van de gemene delen (bv. daken, cv-installatie).

De uitwerking is niet evident. Allerhande oppervlaktes, paramaters en plannen dienen opgezocht te worden en bezorgd te worden aan de energiedeskundige. Gezien dit een bijkomende opdracht is dewelke niet in ons beheersloon is inbegrepen en voor heel wat extra werk zal zorgen (opzoeken informatie, plannen, ...), zal hiervoor een extra vergoeding worden gevraagd t.b.v. 175,00 euro (vrij van btw).

Er werden voorstellen bekomen van REAS (We love buildings), BTV en ACA. REAS (We Love Buildings) is het goedkoopste en beste voorstel (250,00 – 315,00 – 525,00 euro/beschermd volume, naargelang het aantal panden).

Gezien de hoogdringendheid (men dient in het bezit te zijn van het document vanaf 01.01.2022) gaf Beheer BV opdracht aan REAS voor de opmaak van het EPC gemene delen.

Zodra het EPC bekomen wordt zal dit aan alle mede-eigenaars per mail worden bezorgd.

6. Toelichting gerechtelijke procedure Vanmechelen

Mede-eigenaar Mevr. Vanmechelen spande op 17.09.2020 een gerechtelijke procedure in tegen de V.M. Rodenbach evenals tegen Beheer BV. Het volgende werd hierbij o.a. gevorderd:

Dienvolgens de beslissingen zoals genomen op de algemene vergadering van eerste gedaagde dd. 4.02.2020 en zoals vermeld onder de agendapunten 2, 3, 4 en 5 te vernietigen wegens hun onregelmatig en onrechtmatig karakter.

Verder, conform artikel 577-8 § 7 B.W. een voorlopig syndicus aan te stellen voor het gebouw VME Rodenbach, met zetel te 2140 Borgerhout aan de Alfred Oststraat 14 teneinde het financieel beheer van het gebouw te controleren, de eventuele fouten en vergissingen recht te zetten en een nieuwe correcte financiële afrekening op te maken.

Eerste en tweede gedaagden solidair, minstens in solidum, minstens de ene bij gebreke aan de andere te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding.

Het te wijzen vonnis uitvoerbaar te horen verklaren, niettegenstaande verzet of hoger beroep, zonder borgstelling en met uitsluiting van het recht tot kantonnement.



De rechter stelde mevr. Vanmechelen in haar ongelijk. Echter sprak de rechter zich wel uit over een punt dat tijdens de procedure niet ter sprake kwam of gevorderd werd door de tegenpartij, nl. de aanstelling van een voorlopige syndicus met de beperkte opdracht om een ontwerp van een Reglement van Interne Orde op te stellen en dit ter stemming voor te leggen aan de eerstvolgende algemene vergadering.

Partij Vanmechelen tekende echter hoger beroep aan tegen het vonnis. De zaak werd op 17.03.2022 gepleit en door de Rechtbank in beraad genomen. Het vonnis werd dd. 05.05.2022 geveld en stelt het volgende:

Het bestreden vonnis wordt in zoverre hervormd dat:

- de rechtbank, de vordering van Rita Vanmechelen op dit punt gegrond verklarend, de beslissing de dato 4 februari 2020 van de algemene vergadering onder agendapunt 2 in haar geheel nietig wordt verklaard en de beslissing onder agendapunt 3 in zoverre daarin décharge wordt verleend aan de syndicus;
- de rechtbank, het incidenteel beroep op dit punt gegrond verklarend, de beslissing van genoemde algemene vergadering onder agendapunt 5 enkel nietig verklaart in zoverre onder dit punt werd beslist tot terugbetaling van een ingehouden aannemingssaldo;
- de rechtbank de vordering van Rita Vanmechelen tot toevoeging van een voorlopige syndicus in haar geheel afwijst.

Rita Vanmechelen wordt verwezen in 3.000,00 euro rechtsplegingsvergoeding aan de zijde van de Vereniging van mede-eigenaars van het gebouw Residentie Rodenbach.

Het vonnis is recent binnen gekomen. De nietig verklaarde agendapunten uit de AV 2020 zullen op de eerstvolgende vergadering ter goedkeuring worden voorgelegd.

7. Risicoanalyse lift: verplicht uit te voeren werken

De door Konhef uitgevoerde risicoanalyse van de lift vermeldt het volgende:

4.2. Veiligheidsmaatregelen te nemen vóór 31/12/2023

- E2b-6* De verlichtingselementen in de machinekamer dienen beschermd tegen mechanische beschadiging.
- E4c-6 De schachtputladder dient in gebruiksstand een vrije afstand van minimum 200 mm te hebben tussen de achterkant van elke sport en de schachtwand.
- E4j-8 Een elektrisch veiligheidscontact dient voorzien op de spaninrichting of het vast omleiwiel van de snelheidsbegrenzerkabel of controllerkabel (met loopbegrenzermechanisme) in de schachtput.
- E4j-9a Eindeloopschakelaars (veiligheidsschakelaar) 'stijgen' en 'dalén' zijn te voorzien.
- E4k-8 Een aanduiding van de ontgrendelingszone is te voorzien in de machinekamer.
- E4m-15 Een opstaande rand is aan te brengen rond de openingen in de vloer van de machinekamer.
- E4m-32 Een inrichting om het afspringen der hefkabels van de tractieschijf te verhinderen is te voorzien.

Op basis hiervan werd bij de firma Ora Liften een offerte opgevraagd. De offerte wordt toegelicht en bedraagt :

Deze werken omvatten:

- Leveren en plaatsen van een plexi bescherming over de niet afgeschermd TL-buizen.
- Leveren en plaatsen van een veilige toegang tot de liftput conform de nieuwste normen (metalen ladder uitstrekkend tot 1,10 m boven de laagste stopplaats - in gebruiksstand heeft de ladder een vrije afstand van minimum 200 mm tussen de achterkant van elke sport en de schachtwand - afstand tussen de rand van de schachttoegang en de opgeborgen schachtputladder dient kleiner te zijn dan 800 mm en De afstand tussen de rand van de schachttoegangen en het midden van de laddersporten van de schachtputladder in de werkingsstand moet maximum 600 mm bedragen).
- Leveren en plaatsen van een verticaal spangewicht met veiligheidscontact voor de snelheidsbegrenzerkabel in de liftput.
- Leveren en plaatsen van hoofdeindeloopschakelaars met veiligheidscontacten voor de kooi in de liftschacht.
- Aanduiden van de ontgrendelzone op de hijskabels en de liftmachine. Aanbrengen van de richtingsaanduiding op tornwiel en snelheidsbegrenzer.
- Leveren en plaatsen van een opstaande rand rond de openingen in de vloer van de machinekamer.
- Leveren en plaatsen van een uitspringbeveiliging voor de hefkabels over de tractieschijf.

Werken ten laste van de klant:

- Eindkeuring door een controleorganisme.

Deze werken worden uitgevoerd volgens de risicoanalyse van het keuringsorganisme.

OR 81864

Wij kunnen dit werk voor u uitvoeren voor de prijs van (totaalprijs voor twee liften):
€ 3.829,99 + BTW.

De vergadering beslist unaniem om deze werken te laten uitvoeren cfr. de voorgelegde offerte en deze kosten te financieren via het reservekapitaal.

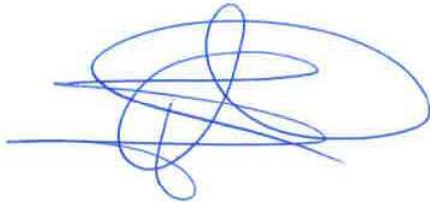
8. Onbevoegden in gebouw – te ondernemen stappen

Er werd het afgelopen jaar gemeld dat er regelmatig jongeren in de inkomhal vertoeven en er feestjes bouwen. Er wordt gerookt en gedronken.

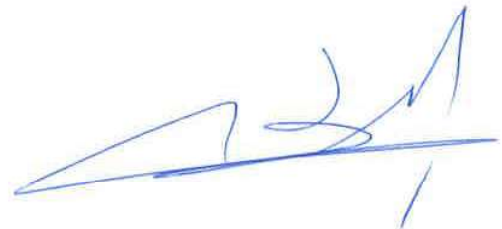
De syndicus raadt aan hieromtrent, indien ze op eenvoudig verzoek weigeren het pand te verlaten, de politie te contacteren.

9. Varia

- De linker lift is vaak buiten dienst. Er wordt gevraagd om deze extra te laten nakijken.
- Er wordt gevraagd om een bericht te hangen in de lift dat wanneer men voor het lichtgordijn gaat staan en de lift blokkeert men op de knop moet duwen van een andere verdieping.



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



Abdel Et-Taibi
Verantwoordelijke
☎ 03/242.06.02
✉ aet@beheer.be