

Res. Europabuilding

Halewijnlaan 51-57
2050 Antwerpen
0.850.361.980
Bank: BE91 4160 1239 5176 BIC: KREDBEBB

HILJAN Beheer BV

Blancefloerlaan 165 bus 002
2050 Antwerpen
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag algemene Vergadering d.d. 26/6/2023

Datum: maandag 22-05-2023 Tijdstip: 20:00 U

Locatie: Sint-Anneke Centrum Hanegraefstraat 5 Antwerpen - Linkeroever

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 20.00 uur zijn er 57 van de 136 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 4.322 / 10.000 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Stephan De Laet als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.



2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/12/2022.

- Balans:

De balans, zoals verzonden met de afrekening, wordt opgenomen in het verslag van de algemene vergadering

		Debet	Credit
400000	Eigenaars	84 036,48	
410000	Reservefonds 51 - 57		203 682,82
410001	Reservefonds 51		80 073,37
410002	Reservefonds 53		92 984,12
410003	Reservefonds 55		84 594,61
410004	Reservefonds 57		77 150,58
410011	Saldo ME VME-Krediet		62 782,89
417000	Dubieuze debiteuren	28 631,63	
440000	Leveranciers		57 872,89
490000	Verkregen opbrengsten	16 597,48	
493000	Afronding		10,75
499000	Wachtrekening verzekering	7 979,28	
550001	Spaarrekening 57	73 655,88	
550005	Spaarrekening 51	5 413,80	
550006	Spaarrekening 53	5 730,00	
550007	Spaarrekening 55	4 805,00	
550009	Spaarrekening 51 -57	164 899,34	
551000	Zichtrekening	263 787,62	
551004	KBC - Renovatierekening	3 615,52	
		659 152,03	659 152,03

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totaal van de kosten boekjaar € 552 100,08

* Waarvan buitengewoon:

Aangroei Reserve gebouw	:	€ 40.000,00
Aangroei Reserve ingang 51		€ 8.000,00
Aangroei Reserve ingang 53		€ 8.000,00
Aangroei Reserve ingang 55		€ 8.000,00
Aangroei Reserve ingang 57		€ 8.000,00
Renovatiewerken afvoerleidingen		€ 11.981,31
Uitzonderlijke terugnames		€ -11.981,31
Terugbetalingen renovatiekrediet		€ 125.795,00
Afboekingen oninbare vorderingen eigenaars		€ 10.000,00

Totaal ontvangen betalingen / provisies boekjaar € 468.064,32

Totaal te verdelen in de afrekening boekjaar € 84.035,76



2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen:

600632 Claessens: 2.556,05
600666 De Bruecker: € 1.167,69
600701 Coppens jan: € 1.872,46
600708 Veldeman: € 345,98
600709 bijens : € 2.434,44 (Dossier bij deurwaarder)
601100 Zmiyevskyy: € 1.821,25 (Dossier bij deurwaarder)
601290 Jamyang: € 3.947,31 (Dossier bij deurwaarder)
601339 Vergouwens: € 769,57
601518 Safi Barhanuddin – Norzia: € 3.681,41 (Dossier bij deurwaarder)
601544 Okoro: € 10.804,44 (Verkoop werd niet doorgegeven door de notaris → Dossier doorgegeven aan de advocaat / deurwaarder)
De Jong (ex eigenaar) € 11.711,73 (schuldbemiddeling → Betaald af)

Volgende grote achterstallen worden genoteerd, dewelke een grote impact hebben op de liquiditeit :

1. Het dossier Lemense Xavier

Achterstal (afgeronde cijfers): 35.000,00 euro. Recuperatie voor de vme, na verkoop appartement ongeveer 4.000,00 euro.

Overboeking van de netto achterstal van 'eigenaars' naar 'dubieuze debiteuren' gelet de vme in dit dossier geen gelden meer kan recupereren na navraag te hebben gedaan bij de raadsman van de vme, gelet op het feit dat Lemense merklijk meer schulden had dan activa.

Voorgesteld wordt om het bedrag van 31.000 euro gespreid over 3 jaar in de afrekening op te nemen. Dus elk jaar ongeveer 10.000 euro. Dit is reeds gebeurd in de afrekening boekjaar 2022 en dient zo verder te gebeuren in de afrekening 2023 – 2024.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

2. Het dossier Patrick Dillis

Achterstal (afgeronde cijfers): 5.000 euro. Hier stelde zich een probleem dat de Notaris niet de volledige achterstal kon inhouden gelet op het feit dat er ook andere bevoorrechte schuldeisers waren. De vme zal hier zoals gevreesd ook weinig recuperatiemogelijkheden hebben ondanks de genomen acties.

Overboeking dient te gebeuren van de netto achterstal van 'eigenaars' naar 'dubieuze debiteuren' Indien geen zicht op invorderingsmogelijkheden zou dit ook moeten opgenomen worden in de afrekening, over 3 jaren, zijnde af te boeken in 2023 – 2024 -2025. De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijke/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 13,27 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,92 €) voor deze



aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.

- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (106,14 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme.
- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke 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 dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Bespreking en beslissing inzake de juridische procedures / Bespreking financiële afwikkeling oninbare vordering

Volgende juridische procedures zijn hangende:

Geen lopende juridische procedures (er werd nog niet gedagvaard, wel in gebreke gesteld via de deurwaarder).

Wel dient onder dit agendapunt rekening gehouden worden met punt 2.1.1 inzake de afwikkeling van de oninbare vorderingen van dubieuze debiteuren (ex eigenaars)

2.3 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De syndicus overloopt de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen:

Van Breda	Brandverzekering gebouw (Baloise)
Engie Electrabel	Elektriciteit – aardgas
SD Worx	Sociaal Secretariaat
VHV Cleaning	Onderhoud gem. Delen
The Belgian	Onderhoud Brandcentrale
Comtis	onderhoud stookplaats
Stoopproject	Onderhoud Tuin
Ora Liften	Onderhoud liften
Konhef	Wettelijke controle liften
Ista	Huur en meteropname warmtemeters

De warmtemeters zullen worden vervangen door de firma ISTA. Dit gelet de meters aan vervanging toe zijn, cfr beslissing van de vorige algemene vergadering. De algemene vergadering beslist om een nieuwe overeenkomst af te sluiten met de firma ISTA, voor de huur van de warmtemeters, voor een periode van 10 jaar, waarvoor uitdrukkelijk goedkeuring wordt gegeven door de AV, m.b.t. de duurtijd.



De syndicus zal de eigenaars tijdig informeren wanneer de warmtemeters worden vervangen ivm de noodzakelijke toegang tot alle appartementen.

De Algemene Vergadering heeft verder geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.4 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen per 31/12/2022 zoals hierboven besproken goed.

3 Bespreking en stemming kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

4 Kwijting Raad van Mede-eigendom en Commissaris

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom en commissaris der rekeningen

5 Herververkiezing syndicus en mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen

De Algemene Vergadering herverkiest unaniem HILJAN Beheer BVBA voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

6 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom:

1 Ingang 51 : Sarah Ivens

De algemene vergadering beslist unaniem om Mevr. Ivens te verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

2 Ingang 53 : Bruno Verspecht

De algemene vergadering beslist unaniem om dhr. Verspecht te verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

3 Ingang 53 : Julien Goffart

De algemene vergadering beslist unaniem om wordt dhr. Goffart te verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

4 Ingang 57 : Stephan De Laet (Voorzitter)

De algemene vergadering beslist unaniem om dhr. De Laet te verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.



5. Ingang 51: Marc Vergouwen

De algemene vergadering beslist unaniem om dhr. Vergouwen te verkiezen als lid van de raad van mede-eigendom.

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

7 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Jan Schillemans (externe commissaris: jaarlijkse vergoeding van 550,00 euro)

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 beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van 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 er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

8 Bespreking en goedkeuring voor uitvoering opmaak asbestattest gemene delen (verplicht vanaf 01/01/2025) - Financiering

Voor de gemeenschappelijke delen geldt de verplichting voor opmaak van een asbestattest vanaf 1/01/2025. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

Vanaf 2025 zal je zowel het attest voor het appartement zelf als het attest voor het gebouw aan een koper moeten overhandigen en breiden dus ook de vermeldingen in de onderhandse verkoopovereenkomst uit.

De verplichting van het asbestattest is niet van toepassing op panden met een bouwjaar vanaf 2001 en recenter. Behoudens bewijs van het tegendeel geldt het jaar van opname in het kadaster als bouwjaar.

Belangrijk: de verplichtingen zijn niet beperkt tot residentieel vastgoed! Ze gelden ook voor winkels, horeca, kantoren, industriegebouwen, ...

De algemene vergadering beslist unaniem om een asbestattest te laten opmaken via de firma SGI (Oesterbaai).

De algemene vergadering beslist unaniem om deze kost te financieren via het werkkapitaal.



9 Toelichting NIEUW rookmeldersdecreet gemeenschappelijke delen va 18-2-2023 - Verplichte plaatsing rookmelder op elke verdieping op de overlopen

Op 14 oktober 2022 keurde de Vlaamse Regering een Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) goed dat de rookmelderverplichting wijzigt. Het BVR werd op 8 februari 2023 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en trad afgelopen zaterdag (18/02/2023) in werking.

Elke zelfstandige woning en kamerwoning is per bouwlaag uitgerust met minstens één rookmelder als vermeld in artikel 3.1, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Een zolder of een kelder, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt of die een directe toegang heeft en normaal en onmiddellijk te betreden is, wordt als bouwlaag beschouwd. Buiten de individuele woning is een rookmelder verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

In deze paragraaf wordt verstaan onder technische installatie: een installatie met elektrische voeding of die warmte produceert en die vast verbonden is met het gebouw."Voorbeelden van technische installaties in deze context zijn: zekeringkasten, omvormers fotovoltaïsche systemen, thuisbatterijen, laadpunten, warmtepompen, liftmachines, airco's, ventilatie-units, verwarmingsketels, boilers, waterverzachters, enzoverder.

Zijn in deze context geen technische installaties: gas- en watermeters, modems, systemen voor toegang en beveiliging, huishoudelijke toestellen, schakelaars, stopcontacten, lichtpunten, enzoverder."

De syndicus meldt dat dit enkel ter titel van inlichting is, gelet er een branddetectiesysteem werd geplaatst met rookmelders in het volledige gebouw. Hier dienen dus verder geen stappen meer ondernomen worden.

10 Verlichting gemeenschappelijke delen

10.1 Bespreking en stemming tot plaatsing (nood)verlichting met bewegingsmelder + Led op alle verdiepingen + financiering - Ingang 51

De syndicus heeft nazicht laten uitvoeren van de bestaande (nood)verlichting.

Er is op heden geen noodverlichting in het gebouw. De plaatsing van noodverlichting is noodzakelijk i.f.v. veiligheid.

In de 2 buitenste gebouwen (huisnummer 51 en 57) is er GEEN LED verlichting aanwezig op de overlopen. Op elke overloop zijn er heden 2 armaturen.

De syndicus heeft enkele prijzen ontvangen:

Prijzen excl. BTW

Offerte Energie-wijzer (C-consult BV)

Plaatsing noodverlichting:

Noodverlichting EXIWAY TREND STD IP42 250LM: 67 stuks voor de 4 ingangen

Noodverlichting EXIWAY TREND ISO KIT ONDER OND: 13 stuks voor de 4 ingangen

Noodverlichting EXW-SMARTLED IP65 D3ACT L/300S: 4 stuks voor de 4 ingangen

Prijs € 3.880,00 per ingang

Let op: In deze offertes worden aparte noodverlichting armaturen aangeboden, plaatsing overal waar nodig in de gemeenschappelijke delen.

De bestaande (led) verlichting in de gemeenschappelijke delen blijft desgevallend behouden. → Met dergelijke uitvoering dient men nieuwe bekabeling te voorzien voor de noodverlichtingsarmaturen,

alsook dient rekening gehouden worden dat de kans bestaat dat de huidige verlichting, ter hoogte van de liftborden, onvoldoende licht voorziet (dit moet minimum 50 Lux zijn).

→ In het controleverslag van Konhef wordt melding gemaakt: "**De verlichting op de borden is onvoldoende en dient > 50 lux gemeten op de vloer.**"

De syndicus stelt voor om per overloop, de verlichtingsarmaturen te vernieuwen door 1 LED armatuur (met voldoende lichtopbrengst ivf de keuring van de liften) **+ 1 Led armatuur met geïntegreerde noodverlichting** (met voldoende lichtopbrengst ivf de keuring van de liften die zal gebeuren na uitvoering van de modernisatiewerken.)

→ Ora liften had offerte voorzien voor downlighters op alle liftborden om gevolg te geven aan deze opmerking. Budget +/- € 5.000,00 per ingang.

Voor deze alternatieve oplossing, werd in het verleden reeds offerte ontvangen via AC electro.

Prijzen excl. BTW

Offerte AC electro PER ingang

Leveren + plaatsen Prodisc noodverlichting - bewegingsmelder led (13 stuks)
Kostprijs: € 2 015,00 (€ 155,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen Prodisc bewegingsmelder led (13 stuks)
Kostprijs: € 1.560,00 (€ 120,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen blindplaat (26 stuks)
Kostprijs : € 390,00

Totale prijs voor vernieuwing van alle armaturen per ingang: € 3.965,00 (onderhevig aan herziening)

Separaat, kan dan in de kelderverdieping / fietsenlokaal / stookplaats / waar nodig, een apart noodverlichtingsarmatuur geplaatst worden.

Na plaatsing dient de noodverlichting jaarlijks gekeurd worden.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met de plaatsing van nieuwe (nood)verlichtingsarmaturen, volgens offerte van AC electro (26 nieuwe armaturen per ingang + blindplaatjes).

Aansluitend op de uitvoering der werken, zal de syndicus eveneens verzoeken om de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen aan te passen en te keuren, waar nodig.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

10.2 Bespreking en stemming tot plaatsing (nood)verlichting met bewegingsmelder + Led op alle verdiepingen + financiering - Ingang 53

De syndicus heeft nazicht laten uitvoeren van de bestaande (nood)verlichting.

Er is op heden geen noodverlichting in het gebouw. De plaatsing van noodverlichting is noodzakelijk i.f.v. veiligheid.

In de 2 buitenste gebouwen (huisnummer 51 en 57) is er GEEN LED verlichting aanwezig op de overlopen. Op elke overloop zijn er heden 2 armaturen.

De syndicus heeft enkele prijzen ontvangen:

Prijzen excl. BTW

Offerte Energie-wijzer (C-consult BV)

Plaatsing noodverlichting:

*Noodverlichting EXIWAY TREND STD IP42 250LM: 67 stuks voor de 4 ingangen
Noodverlichting EXIWAY TREND ISO KIT ONDER OND: 13 stuks voor de 4 ingangen
Noodverlichting EXW-SMARTLED IP65 D3ACT L/300S: 4 stuks voor de 4 ingangen*

Prijs € 3.880,00 per ingang

Let op: In deze offertes worden aparte noodverlichting armaturen aangeboden, plaatsing overal waar nodig in de gemeenschappelijke delen.

De bestaande (led) verlichting in de gemeenschappelijke delen blijft desgevallend behouden. → Met dergelijke uitvoering dient men nieuwe bekabeling te voorzien voor de noodverlichtingsarmaturen, alsook dient rekening gehouden worden dat de kans bestaat dat de huidige verlichting, ter hoogte van de liftbordessen, onvoldoende licht voorziet (dit moet minimum 50 Lux zijn).

→ In het controleverslag van Konhef wordt melding gemaakt: **“De verlichting op de bordessen is onvoldoende en dient > 50 lux gemeten op de vloer.”**

De syndicus stelt voor om per overloop, de verlichtingsarmaturen te vernieuwen door 1 LED armatuur (met voldoende lichtopbrengst ivf de keuring van de liften) **+ 1 Led armatuur met geïntegreerde noodverlichting** (met voldoende lichtopbrengst ivf de keuring van de liften die zal gebeuren na uitvoering van de modernisatiewerken.)

→ Ora liften had offerte voorzien voor downlighters op alle liftbordessen om gevolg te geven aan deze opmerking. Budget +/- € 5.000,00 per ingang.

Voor deze alternatieve oplossing, werd in het verleden reeds offerte ontvangen via AC electro.

Prijzen excl. BTW

Offerte AC electro PER ingang

Leveren + plaatsen Prodisc noodverlichting - bewegingsmelder led (13 stuks)
Kostprijs: € 2 015,00 (€ 155,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen Prodisc bewegingsmelder led (13 stuks)
Kostprijs: € 1.560,00 (€ 120,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen blindplaat (26 stuks)
Kosprijs : € 390,00

Totale prijs voor vernieuwing van alle armaturen per ingang: € 3.965,00 (onderhevig aan herziening)

Separaat, kan dan in de kelderverdieping / fietsenlokaal / stookplaats / waar nodig, een apart noodverlichtingsarmatuur geplaatst worden.

Na plaatsing dient de noodverlichting jaarlijks gekeurd worden.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met de plaatsing van nieuwe (nood)verlichtingsarmaturen, volgens offerte van AC electro (26 nieuwe armaturen per ingang + blindplaatjes).

Aansluitend op de uitvoering der werken, zal de syndicus eveneens verzoeken om de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen aan te passen en te keuren, waar nodig.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

10.3 Bespreking en stemming tot plaatsing (nood)verlichting met bewegingsmelder + Led op alle verdiepingen + financiering - Ingang 55

De syndicus heeft nazicht laten uitvoeren van de bestaande (nood)verlichting.

Er is op heden geen noodverlichting in het gebouw. De plaatsing van noodverlichting is noodzakelijk i.f.v. veiligheid.

In de 2 buitenste gebouwen (huisnummer 51 en 57) is er GEEN LED verlichting aanwezig op de overlopen. Op elke overloop zijn er heden 2 armaturen.

De syndicus heeft enkele prijzen ontvangen:

Prijzen excl. BTW

Offerte Energie-wijzer (C-consult BV)

Plaatsing noodverlichting:

Noodverlichting EXIWAY TREND STD IP42 250LM: 67 stuks voor de 4 ingangen

Noodverlichting EXIWAY TREND ISO KIT ONDER OND: 13 stuks voor de 4 ingangen

Noodverlichting EXW-SMARTLED IP65 D3ACT L/300S: 4 stuks voor de 4 ingangen

Prijs € 3.880,00 per ingang

Let op: In deze offertes worden aparte noodverlichting armaturen aangeboden, plaatsing overal waar nodig in de gemeenschappelijke delen.

De bestaande (led) verlichting in de gemeenschappelijke delen blijft desgevallend behouden. → Met dergelijke uitvoering dient men nieuwe bekabeling te voorzien voor de noodverlichtingsarmaturen, alsook dient rekening gehouden worden dat de kans bestaat dat de huidige verlichting, ter hoogte van de liftbordessen, onvoldoende licht voorziet (dit moet minimum 50 Lux zijn).

→ In het controleverslag van Konhef wordt melding gemaakt: "**De verlichting op de bordessen is onvoldoende en dient > 50 lux gemeten op de vloer.**"

De syndicus stelt voor om per overloop, de verlichtingsarmaturen te vernieuwen door 1 LED armatuur (met voldoende lichtopbrengst ifv de keuring van de liften) + **1 Led armatuur met geïntegreerde noodverlichting** (met voldoende lichtopbrengst ifv de keuring van de liften die zal gebeuren na uitvoering van de modernisatiewerken.)

→ Ora liften had offerte voorzien voor downlighters op alle liftbordessen om gevolg te geven aan deze opmerking. Budget +/- € 5.000,00 per ingang.

Voor deze alternatieve oplossing, werd in het verleden reeds offerte ontvangen via AC electro.

Prijzen excl. BTW

Offerte AC electro PER ingang

Leveren + plaatsen Prodisc noodverlichting - bewegingsmelder led (13 stuks)

Kostprijs: € 2.015,00 (€ 155,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen Prodisc bewegingsmelder led (13 stuks)

Kostprijs: € 1.560,00 (€ 120,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen blindplaat (26 stuks)

Kostprijs : € 390,00

Totale prijs voor vernieuwing van alle armaturen per ingang: € 3.965,00 (onderhevig aan herziening)



Separaat, kan dan in de kelderverdieping / fietsenlokaal / stookplaats / waar nodig, een apart noodverlichtingsarmatuur geplaatst worden.

Na plaatsing dient de noodverlichting jaarlijks gekeurd worden.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met de plaatsing van nieuwe (nood)verlichtingsarmaturen, volgens offerte van AC electro (26 nieuwe armaturen per ingang + blindplaatjes).

Aansluitend op de uitvoering der werken, zal de syndicus eveneens verzoeken om de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen aan te passen en te keuren, waar nodig.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

10.4 Bespreking en stemming tot plaatsing (nood)verlichting met bewegingsmelder + Led op alle verdiepingen + financiering - Ingang 57

De syndicus heeft nazicht laten uitvoeren van de bestaande (nood)verlichting.

Er is op heden geen noodverlichting in het gebouw. De plaatsing van noodverlichting is noodzakelijk i.f.v. veiligheid.

In de 2 buitenste gebouwen (huisnummer 51 en 57) is er GEEN LED verlichting aanwezig op de overlopen. Op elke overloop zijn er heden 2 armaturen.

De syndicus heeft enkele prijzen ontvangen:

Prijzen excl. BTW

Offerte Energie-wijzer (C-consult BV)

Plaatsing noodverlichting:

Noodverlichting EXIWAY TREND STD IP42 250LM: 67 stuks voor de 4 ingangen

Noodverlichting EXIWAY TREND ISO KIT ONDER OND: 13 stuks voor de 4 ingangen

Noodverlichting EXW-SMARTLED IP65 D3ACT L/300S: 4 stuks voor de 4 ingangen

Prijs € 3.880,00 per ingang

Let op: In deze offertes worden aparte noodverlichting armaturen aangeboden, plaatsing overal waar nodig in de gemeenschappelijke delen.

De bestaande (led) verlichting in de gemeenschappelijke delen blijft desgevallend behouden. → Met dergelijke uitvoering dient men nieuwe bekabeling te voorzien voor de noodverlichtingsarmaturen, alsook dient rekening gehouden worden dat de kans bestaat dat de huidige verlichting, ter hoogte van de liftbordessen, onvoldoende licht voorziet (dit moet minimum 50 Lux zijn).

→ In het controleverslag van Konhef wordt melding gemaakt: "**De verlichting op de bordessen is onvoldoende en dient > 50 lux gemeten op de vloer.**"

De syndicus stelt voor om per overloop, de verlichtingsarmaturen te vernieuwen door 1 LED armatuur (met voldoende lichtopbrengst ifv de keuring van de liften) **+ 1 Led armatuur met geïntegreerde noodverlichting** (met voldoende lichtopbrengst ifv de keuring van de liften die zal gebeuren na uitvoering van de modernisatiewerken.)

→ Ora liften had offerte voorzien voor downlighters op alle liftbordessen om gevolg te geven aan deze opmerking. Budget +- € 5.000,00 per ingang.

Voor deze alternatieve oplossing, werd in het verleden reeds offerte ontvangen via AC electro.



Prijzen excl. BTW

Offerte AC electro PER ingang

Leveren + plaatsen Prodisc noodverlichting - bewegingsmelder led (13 stuks)
Kostprijs: € 2 015,00 (€ 155,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen Prodisc bewegingsmelder led (13 stuks)
Kostprijs: € 1.560,00 (€ 120,00 per armatuur, geplaatst)

Leveren + plaatsen blindplaat (26 stuks)
Kostprijs : € 390,00

Totale prijs voor vernieuwing van alle armaturen per ingang: € 3.965,00 (onderhevig aan herziening)

Separaat, kan dan in de kelderverdieping / fietsenlokaal / stookplaats / waar nodig, een apart noodverlichtingsarmatuur geplaatst worden.

Na plaatsing dient de noodverlichting jaarlijks gekeurd worden.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met de plaatsing van nieuwe (nood)verlichtingsarmaturen, volgens offerte van AC electro (26 nieuwe armaturen per ingang + blindplaatjes).

Aansluitend op de uitvoering der werken, zal de syndicus eveneens verzoeken om de elektriciteit van de gemeenschappelijke delen aan te passen en te keuren, waar nodig.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

10.5 Bespreking en stemming tot plaatsing (nood)verlichting met bewegingsmelder + Led op alle verdiepingen + financiering - Stookplaats

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met de plaatsing van de noodverlichting ter hoogte van de stookplaats en andere ruimten, waar nodig, via de firma AC electro.

Prijsraming: € 100,00 excl. BTW / armatuur + werkuren voor de plaatsing en bekabeling.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

11 Liftdossier

De modernisatiewerken aan de liften zijn wettelijk verplicht.

De risico analyses (die wettelijk verplicht, om de 15 jaar dienen opgesteld worden) werden opgemaakt door Konhef op 16/9/2022.

Deze risicoanalyse werd uitgevoerd op basis van bijlage I van het K.B. van 09/03/2003-17/03/2005-10/12/2012 Beveiliging Liften.

De werken zoals vermeld in de risicoanalyses, dienen uitgevoerd worden binnen de 3 jaar. Het betreft een wettelijke verplichting i.h.k.v. de veiligheid op de liften, waaraan de vme moet voldoen.

De deadline voor uitvoering der werken + keuring is **31/12/2025**.



11.1 Bespreking en stemming uitvoering wettelijke verplichte modernisatiewerken liften - Ingang 51 + Financiering (Deadline 31/12/2025) (Budget - 17.000,00 euro (excl. BTW))

Prijzen excl. BTW

Offerte ORA liften

Prijs: € 16.576,39

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van ORA liften, voor de modernisatiewerken goed te keuring. De syndicus zal verzoeken om de werken in te plannen, periode voorjaar 2024.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

11.2 Bespreking en stemming uitvoering wettelijke verplichte modernisatiewerken liften - Ingang 53 + Financiering (Deadline 31/12/2025) (Budget - 15.500,00 euro (excl. BTW))

Prijzen excl. BTW

Offerte ORA liften

Prijs: 15.156,02

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van ORA liften, voor de modernisatiewerken goed te keuring. De syndicus zal verzoeken om de werken in te plannen, periode voorjaar 2024.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

11.3 Bespreking en stemming uitvoering wettelijke verplichte modernisatiewerken liften - Ingang 55+ Financiering (Deadline 31/12/2025) (Budget - 15.500,00 euro (excl. BTW))

Prijzen excl. BTW

Offerte ORA liften

Prijs: 14.317,98

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van ORA liften, voor de modernisatiewerken goed te keuring. De syndicus zal verzoeken om de werken in te plannen, periode voorjaar 2024.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

11.4 Bespreking en stemming uitvoering wettelijke verplichte modernisatiewerken liften - Ingang 57+ Financiering (Deadline 31/12/2025) (Budget - 14.500,00 euro (excl. BTW))

Prijzen excl. BTW

Offerte ORA liften

Prijs: 14.033,03

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van ORA liften, voor de modernisatiewerken goed te keuring. De syndicus zal verzoeken om de werken in te plannen, periode voorjaar 2024.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

12 Bespreking en stemming mandaat RVME en syndicus tot aanstelling van een architect / ingenieur i.f.v. opmaak renovatiedossier gelet de wachtlijsten bij de Stad voor Renovatie coachings + Financiering

Er zijn wachtlijsten bij Stad Antwerpen.

*Er is een grote succes en toeloop van VME's – verenigingen van mede-eigenaars – die een masterplanstudie willen laten opmaken. Helaas moeten we het toetreden tot dit traject tijdelijk afremmen, momenteel kunnen we **geen nieuwe aanvragen verwerken**. Indien gewenst kunnen we uw aanvraag opnemen in onze wachtlijst.*

De algemene vergadering beslist unaniem om 3 offertes op te vragen voor een studie en voor te leggen op de komende AV.

13 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2023, zoals als bijlage gezonden met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:

Gewone uitgaven: € 340.000,00

Buitengewone uitgaven: € 76.000,00

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar.

Werkkapitaal:

De syndicus stelt voor om de provisies werkkapitaal als volgt te bepalen.

Trimester 1 / 2023 : € 74.500,00 (reeds opgevraagd)

Trimester 2 / 2023 : € 74.500,00 (reeds opgevraagd)

Bijzondere provisie op 1/6/2023: € 31.000,00(reeds opgevraagd)

Trimester 3 / 2023 : € 80.000,00 (reeds opgevraagd)

Trimester 4 / 2023 : € 80.000,00

Totale provisie boekjaar 2023: € 340.000,00

Trimester 1 / 2024 : € 89.500,00

Trimester 2 / 2024 : € 89.500,00

De algemene vergadering keurt unaniem de voorgestelde (trimestriële) provisies goed:

De syndicus stelt eveneens voor om in functie van de liquiditeit, een vaste provisie werkkapitaal op te vragen, in functie van quotiteiten, ten bedrag van € 15.000,00, op te vragen op 1/10/2023.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan, met de opvraging van 15.000,00 euro vaste provisie werkkapitaal.



Reservekapitaal:

De syndicus stelt voor om de provisies reservekapitaal als volgt te bepalen.

Trimesteropvragingen - Reserve	Werkjaar 2023 - Reserve opbouw				
	Alg. Reserve	Blok 1 - Ingang 51	Blok 2 - Ingang 53	Blok 3 - Ingang 55	Blok 4 - Ingang 57
Trimester 1	10 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Trimester 2	10 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Trimester 3	10 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
Trimester 4	10 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00
TOTALEN	40 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00	8 000,00

De algemene vergadering keurt unaniem de voorgestelde trimestriële provisies met betrekking tot het reservekapitaal goed

14 Allerlei

Er dient een nazicht te gebeuren van de houten latten aan het plafond van inkom.

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 22.00 U.

Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

1.0
HILJAN Beheer BVBA
Blancefloerlaan 165/173
2000 Antwerpen
03/440.66.44 - BIV 506331

