

Vereniging van Mede-eigenaars Residenties Den Eik, Linde, Rode Beuk, Zilver spar, Cypres te 3910 Pelt, Stationsstraat 7-13

Bankinstelling VME: BELFIUS IBAN BE83 0688 9338 8215 / Ondernemingsnummer VME: 0833.741.823

p.a. **axis** bv / Johan DIERCKX -vastgoedbeheerder BIV 505717-

Einde 161 te 3920 Lommel

Tel.: +32 (0) 471 30 18 36 – e-mail: info@axis.be – website: www.axis.be

Beroepsaansprakelijkheid en borgstelling AXA Belgium polisnr. 730.390.160 / Ondernemingsnummer: 0506.987.128 / RPR Antwerpen, afdeling Hasselt

jaarlijkse Algemene Vergadering dd. 19/09/2023

De Vergadering vond plaats in de vergaderzaal van het ontmoetingscentrum De Peel te 3910 Pelt, Norbertinessenlaan 7 en werd geopend omstreeks 19.10 uur.

Welkomstwoord, verwelkoming van de leden op de Vergadering.

Uitnodiging, aan iedereen die houder is van een persoonlijk of zakelijk recht of een toelating heeft tot bewoning maar geen stemrecht heeft in de vergadering, is omstreeks 14 juli per aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw in kennis gesteld van de datum van deze vergadering met het verzoek hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mee te delen, dit conform artikel 3.89 §5-6° van het Burgerlijk Wetboek, Boek 3 met als titel "Goederen".

Aan iedereen die stemrecht heeft, is omstreeks 31 augustus in overeenstemming met artikel 3.87 §§2, 3 BW een uitnodiging verstuurd met de vermelding van de dagorde voor deze Vergadering. Volgende documenten werden bijgevoegd:

- het volmachtsformulier
- de kostenafrekening 2022-2023 met de begroting 2023-2024
- de balans 2022-2023

Conform artikel 3.89 §5, 9° BW kunnen alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom worden geraadpleegd zoals in het Reglement van Interne Orde of door de Algemene Vergadering is bepaald of mits voorafgaande telefonische afspraak met de syndicus.

De Vergadering heeft de rechtmatige bijeenroeping van deze vergadering bevestigd.

Noodzakelijk aanwezigheidsquorum, de volmachten werden overhandigd, de aanwezigheidslijst ondertekend welke worden bewaard in het register en integraal deel uitmaken van dit verslag.

Totaal aanwezige eigenaars, volmacht dragers: 29 op 51, hetzij 56,86%

Totaal aanwezige aandelen: 2.668 op 4.567, hetzij 58,41%

Afwezige appartements-eigenaars: de heren **[REDACTED]** en de mevrouwen **[REDACTED]**

Afwezige unieke autostaanplaatseigenaars: de heren **[REDACTED]** en de mevrouwen **[REDACTED]**

[REDACTED] en de mevrouwen **[REDACTED]** en de familie **[REDACTED]**

Verontschuldigd: de heer **[REDACTED]**

Teneinde de Vergadering rechtsgeldig te kunnen laten plaatsvinden, is het noodzakelijk dat aan de bepalingen van de Wet op de Mede-eigendom m.b.t. het vereiste aanwezigheidsquorum wordt voldaan. Om deze reden dringen wij aan op uw aanwezigheid. Indien u echter in de onmogelijkheid verkeert, kunt u zich laten vertegenwoordigen door gebruik te maken van het volmachtsformulier, alzo vermijdt u een tweede Algemene Vergadering, bespaart u tijd en geld.

Tevens is de Algemene Vergadering het enige beslissingsorgaan van de Vereniging van Mede-eigenaars, uitgezonderd daden van voorlopig beheer en bewarende maatregelen waarover de syndicus zelf kan beslissen.

Conform artikel 3.87 §1 BW hebben mede-eigenaars recht op bijstand door één persoon, echter kan deze persoon de discussies tijdens de Algemene Vergadering niet leiden, noch ze monopoliseren.

3.1 Décharge Rekencommissie

Item	Onderwerp
3.1	<p>De taak van Rekencommissie (RC) voor het afgelopen boekjaar werd uitgevoerd door de heren Marc Ceelen, Henri Vanderhenst en Jos Esch.</p> <p>De Rekencommissie en de Raad hebben het afgelopen boekjaar met elkaar overlegd over diverse zaken en samengekomen ter bespreking van het technisch en financieel beheer én ter voorbereiding van deze Algemene Vergadering (AV). De Rekencommissie bracht verslag uit aan de AV van hun werkzaamheden.</p> <p>Er werd door de Vergadering wel / niet bij unanimitéit / volstrekte meerderheid van stemmen décharge verleend aan de Rekencommissie voor hun daden van beheer gesteld in het boekjaar 2022-2023.</p> <p>Behaalde meerderheid: 100% Tegenstemmers: / Onthouders: /</p>

3.2 Décharge Raad van Mede-eigendom

Item	Onderwerp
3.2	<p>De Raad van Mede-eigendom (RvM) voor het afgelopen boekjaar werd als volgt samengesteld:</p> <p>Algemene leden: voor Residentie Den Eik: de heer [REDACTED] voor Residentie Linde: de heer [REDACTED] voor Residentie Rode Beuk: mevrouw [REDACTED] voor Residentie Zilverpar: mevrouw [REDACTED] voor Residentie Cypres: mevrouw [REDACTED]</p> <p>Tuincommissaris: mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] Voorzitter: de [REDACTED]</p> <p>De Raad en de Rekencommissie hebben het afgelopen boekjaar met elkaar overlegd over diverse zaken en samengekomen ter bespreking van het technisch en financieel beheer én ter voorbereiding van deze Algemene Vergadering. De Raad bracht, conform art. 3.90 §4 BW, tijdens de AV verslag uit over de uitoefening van hun werkzaamheden.</p> <p>Er werd door de Vergadering wel / niet bij unanimitéit / volstrekte meerderheid van stemmen décharge verleend aan de Raad van Mede-eigendom voor hun daden van beheer gesteld in het boekjaar 2022-2023.</p> <p>Behaalde meerderheid: 100% Tegenstemmers: / Onthouders: /</p>

3.3 Décharge syndicus

Item	Onderwerp
3.3	<p>Er werd door de Vergadering wel / niet bij unanimitéit / volstrekte meerderheid van stemmen décharge verleend aan de syndicus voor zijn daden van beheer gesteld in het boekjaar 2022-2023.</p> <p>Behaalde meerderheid: 100% Tegenstemmers: / Onthouders: /</p>

4.1 Benoeming / herbenoeming Rekencommissie en taken & goedkeuring vergoeding

Item	Onderwerp
4.1	<p>De Rekencommissie, verplicht al dan niet mede-eigenaars, wiens bevoegdheid zal bestaan uit het nazien van de rekeningen alvorens ze naar de mede-eigenaars worden verstuurd. De leden worden benoemd tot de volgende Algemene Vergadering alwaar het mandaat kan hernieuwd worden.</p> <p>De Rekencommissie, indien mede-eigenaars, en de Voorzitter kregen tevens de bevoegdheid de contractvoorwaarden te bepalen en de syndicus- en verwerkingsovereenkomst AVG namens de VME voor akkoord te ondertekenen. Alsook kreeg de Rekencommissie de bevoegdheid om naar eigen goeddunken te veranderen van energieleverancier.</p> <p>Als vorm van appreciatie werd er een vergoeding van € 50,00 per lid voorgesteld welke jaarlijks wordt geïndexeerd. De syndicus wees de VME en de begunstigen wel op hun plichten namelijk dienen de begunstigen de inkomsten aan te geven aan de RSZ en in de personenbelasting en dient de VME de sociale en fiscale aangiften en inhoudingen te doen.</p> <p>Er werd de Vergadering gevraagd wie zich kandidaat wenste te stellen als lid van deze Commissie en vervolgens aan de uittreedende leden. Er werden volgende kandidaturen ingediend: Nieuwe, herkozen leden Rekencommissie: de heren [REDACTED] en [REDACTED] Uittreedende Rekencommissaris: de heer [REDACTED]</p> <p>De Vergadering keurde deze Rekencommissie met de toebedeelde taken en de vergoeding wel / niet bij unanimitéit / gekwalificeerde meerderheid van stemmen goed met / zonder de sociale en fiscale aangifte en inhoudingen</p> <p>Behaalde meerderheid: 100% Tegenstemmers: / Onthouders: /</p>

6. Goedkeuring evaluatie en contracteren leveringsovereenkomsten

Item	Onderwerp
6.1	Brandverzekering terrein, gebouw, boxen – BALOISE nv / Makelaar Werner Winters JLC bv, tel.:011 76 88 76 Polisnummer: 3800677 – gebouw / Polisnummer: 3806528 – boxen, slagbomen Verhoogde vrijstelling waterschade 2x normale vrijstelling van toepassing. Jaarlijks opzegbaar per aangetekend schrijven ten minste 3 maanden voor vervaldag 30 september. Arbeidsongevallen-, huurdersaansprakelijkheids- en inboedelverzekering niet inbegrepen.
6.2	Beroepsaansprakelijkheidsverzekering RvM ALLIANZ Belgium nv / Makelaar Bouly bvba, tel.: 011 54 29 29. Polisnummer: NCN600047456 Jaarlijks opzegbaar per aangetekend schrijven minstens 3 maanden voor vervaldag 24 juli.
6.3	Liften - onderhoudscontract Leysmans bvba / tel. dépannage 011 63 64 53 Te allen tijde opzegbaar per aangetekend schrijven met een opzegtermijn van 3 maanden.
6.4	Keuringen, inspecties B.T.V vzw / tel.: 011 42 18 34 Te allen tijde opzegbaar per aangetekend schrijven met een opzegtermijn van 3 maanden.
6.5	Residenties, elektriciteit ENECO nv / tel.: 0800 15 534 / Storing tel.: 078 35 35 00 Klantnummer CU411937, te allen tijde opzegbaar mist 1 maand vooropzeg. Residentie Cyprus, elektriciteit MEGA nv / tel.: 04 268 20 00 vanaf 01/10/2020 Klantnummer ME484949, te allen tijde opzegbaar mits 1 maand vooropzeg Gemeenschap B elektriciteit TOTALENERGIES nv / tel.: 011 49 49 48 / Storing tel.: 078 35 35 00 Klantnummer E171291981, te allen tijde opzegbaar mits 1 maand vooropzeg.
6.6	De Watergroep / Tel.: 02 238 96 99 Klantnummer Residentie Zilverspar: 004789781 / Residentie Cyprus: 000995608
6.7	Brandblusvoorzieningen – onderhoudscontract Ardor bvba / tel.: 013 33 80 13 Klantnummer 162515 Te allen tijde opzegbaar per aangetekend schrijven met een opzegtermijn van 3 maanden voor vervaldag
6.8	Schoonmaak halls en parkeergarage – WESCO, tel.: 011 62 18 04 Frequentie trappenhallen: Den Eik, Linde, Rode Beuk, Zilverspar: 1x per 2 weken Frequentie parkeergarage: 1x per 2 maanden Te allen tijde opzegbaar per aangetekend schrijven met een opzegtermijn van 3 maanden.
6.9	Tuinonderhoud - Swinnen Tuinwerken, tel.: 0477 49 74 18 Te allen tijde opzegbaar per aangetekend schrijven.
6.0	Indien de VME beslist eigengereid werken uitvoert en/of laat voeren en hiervoor een vergoeding uitkeert, dient zij zich in regel te stellen met de van toepassing zijnde wetgeving zoals o.a. de sociale en fiscale aangiften en inhoudingen. Mede-eigenaars, bewoners en/of derde natuurlijke personen zijn verplicht de ontvangen inkomsten aan te geven aan de RSZ en in de personenbelasting. De syndicus vrijwaart zich van elke door de VME genomen beslissing die indruist tegen de wetgeving. De leveringscontracten werden besproken en geëvalueerd. Na beraadslaging bevestigde de Vergadering wel / niet haar goedkeuring en tevredenheid in verband met de lopende leveringscontracten mits volgende opmerkingen: - Het poetsen van de gemeenschappelijke delen laat te wensen over en moet beter telkens door dezelfde personen op het zelfde tijdstip. Behaalde meerderheid: 100% Tegenstemmers: / Onthouders: /

7.1 Goedkeuring privative aanrekening van briefwisseling per post

Item	Onderwerp
7.1	De indiener van dit agendapunt werd het woord gegeven, de heren ██████████ en ██████████. Om de kost van de briefwisseling te verminderen is het voorstel om deze via e-mail te versturen. Na beraadslaging besliste de Vergadering wel / niet bij unanimité / volstrekte meerderheid van stemmen de briefwisseling per post privaat aan te rekenen aan de betreffende mede-eigenaars mits volgende opmerkingen: - Bij de betalingsuitnodiging van begin oktober zal het formulier 'wijze verzending' als bijlage worden toegevoegd om de eigenaars de tijd te geven zich in regel te stellen met deze beslissing. - Van toepassing vanaf de Algemene Vergadering 2024. - De syndicus vrijwaart en distantieert zich van deze beslissing omdat deze indruist tegen de regels. Behaalde meerderheid: 100% Tegenstemmers: / Onthouders: /

<p>Beheeropties (niet noodzakelijke, noch dringende werken)</p> <p>- ...</p> <p>Nieuwe voorstellen kunnen te allen tijde aan de syndicus worden meegedeeld.</p> <p>Mutaties</p> <p>Bij akte 22/11/2022 verkoop garagebox 4 mevr. Henrika Aarts aan mevr. Anja De Bruycker</p> <p>Bij akte 10/07/2023 verkoop kavel 9A bus 4 familie Beliën aan mevrouw Nadine Van Hout.</p> <p>Bij akte 09/05/2023 verkoop buiten autostaanplaatsen 14, 15 en 51 Nera aan Switch Management.</p> <p>Wettelijke privatieve keuringen en dergelijke door de mede-eigenaars te verzorgen indien van toepassing.</p> <ul style="list-style-type: none"> - CV-installatie gas, verwarmingsaudit alle 5 jaar voor een centraal stooktoestel met een nominaal vermogen tussen 20 en 100 kW met een onderhoud alle 2 jaar. - Keuring elektrische laagspanningsinstallatie van het privaat alle 25 jaar. - Rookdetectie te voorzien in alle woningen.
--

9. Vragen en/of opmerkingen van mede-eigenaars, huurders, bewoners, allerlei mededelingen

Item	Onderwerp
9.	<p>Schriftelijke vragen en/of opmerkingen van huurders, bewoners zonder stemrecht: geen.</p> <p>Geformuleerde vragen en/of opmerkingen van mede-eigenaars: Ter afronding werd aan iedere nog aanwezige het woord gegeven opdat alsnog de overgebleven vragen zouden gesteld worden.</p> <p>De heer Patric Theuwissen meldde dat er lampen van de tuinverlichting stuk zijn.</p> <p>Mevrouw Lila Somers klaagt de overlast aan dat het gelijkvloerse handelspand in de Residentie De Linde veroorzaakt zoals lawaai- en geuroverlast afkomstig van de afzuiginstallatie. Ook de rolcontainers achter de Residentie zorgen voor de nodige geuroverlast en mogen er niet geplaatst worden.</p> <p>Mevrouw Nadine Van Hout haalde de brandveiligheid aan en vroeg rookmelders te plaatsen in de ondergrondse parkeergarage met doormelding naar de trappenhallen.</p> <p>Mevrouw Beckers meldde een waterinfiltratie via een verluchtingsopening in de parkeergarage.</p> <p>Mevrouw Anja De Bruycker meldde de overlast van de burens zoals o.a. openstaande deuren, ...</p> <p>Buiten deze en in de notulen opgenomen notities werden er geen bijkomende vragen meer gesteld. De Raad van Mede-eigendom nam acte van de geuite opmerkingen, zij zullen verder besproken worden.</p> <p>Verhuurders worden verzocht de relevante punten aan hun huurder mee te delen, te doen naleven en op te treden bij inbreuk.</p>

10. Volgende Algemene Vergadering, nieuwe agendapunten

Item	Onderwerp
10.	<p>De jaarlijkse Algemene Vergaderingen vinden plaats op de 2^e donderdag van de maand september om 20.00 uur, behoudens een andere op de uitnodiging vermelde datum en op een nog nader te bepalen plaats.</p> <p>De vijftiendaagse periode waarbinnen de Algemene Vergadering dient plaats te vinden, werd na beraadslaging bepaald op één week vóór en één week na vermelde datum van de Algemene Vergadering.</p> <p>Nieuwe agendapunten dienen schriftelijk en ten minste 3 weken vóór de periode waarbinnen de Algemene Vergadering dient plaats te vinden, aan de syndicus te worden overgemaakt.</p>

De Vergadering werd beëindigd omstreeks 21.35 uur.

De aanwezige leden werden bedankt voor hun inzet en actieve medewerking.

Voor waarheidsgetrouwe weergave,

De verslaggever, de secretaris,
 Johan DIERCKX
 -vastgoedbeheerder syndicus-

Afkortingen: AV Algemene Vergadering
 BAV Bijzondere Algemene Vergadering
 ME Mede-eigenaar
 VME Vereniging van Mede-eigenaars
 RvM Raad van Mede-eigendom
 RC Rekencommissie
 BG Bijzondere Gemeenschap
 RIO Reglement van Interne Orde