

Verslag Buitengewone algemene vergadering
Residentie Peter Benoit
Wouter Haecklaan 3-4, 2100 Deurne
Ondernemingsnummer: 0870.874.116

Datum: Donderdag 20 april 2023 – Inschrijving vanaf 18.30u – Start om 19u
Locatie: Parochiezaal Ruggeveld, Schotensesteenweg 167, 2100 Deurne

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
38/73 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.
5.581/10.000 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Minstens 50% + 1 van de mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht met minstens 50% van het quorum. De algemene vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden en de aanwezigen kunnen bijgevolg rechtsgeldige beslissingen nemen in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

2. Aanstelling Voorzitter algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Marien als Voorzitter.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Peter Maes in zijn hoedanigheid van syndicus als secretaris.

4. Aanstelling van twee stemopnemers (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Goossens en dhr. Deira als stemopnemers.

5. Voorstelling Melior Beheer

Met meer dan 20 jaar ervaring in de sector en een kwalitatief beheer van zowel kleinere als grote residenties werd de beslissing genomen om een professioneel syndicuskantoor op te starten. Door middel van een correcte communicatie met de mede-eigenaars én de leveranciers worden de dossiers steeds efficiënt opgevolgd en afgehandeld tot ieders tevredenheid.



Met Melior Beheer zijn wij nog meer in de mogelijkheid om, conform de wetgeving weliswaar, een zo geïndividualiseerd mogelijk beheer te kunnen waarborgen. Elke residentie is immers anders en heeft een unieke aanpak nodig. Vanuit Melior Beheer willen we dit dan ook realiseren.

Bij Melior Beheer begrijpen wij dat u als mede-eigenaar belang hecht aan een kwalitatief beheer van uw appartementsgebouw en een correcte service van uw syndicus.

Om dit te bekomen dient er een wederzijds vertrouwen te worden opgebouwd. Uw syndicus dient immers in te staan voor zowel het technisch als het financieel beheer van uw gebouw. Door middel van een vlotte communicatie en een goede opvolging kan uw syndicus te allen tijde uw raad van mede-eigendom en uw commissaris op de hoogte houden, alsook de andere mede-eigenaars informeren over de stand van zaken.

Als het beheer transparant en correct wordt opgevolgd door uw syndicus dient u zich geen zorgen meer te maken en kan u erop vertrouwen dat het beheer op een kwalitatief niveau wordt opgevolgd.

6. Aanstelling Melior Beheer bv als syndicus (stemming 50%+1)

De syndicus licht zijn offerte toe aan de algemene vergadering.

Het Ereloon:

- Ereloon: € 1.200,00/maand
- Digitaal platform: € 65,50/maand

Besluit:

De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met aanstelling van Melior Beheer bv als syndicus van de VME Peter Benoit conform de voorwaarden opgenomen in de syndicusovereenkomst.

7. Verlenen van een mandaat voor ondertekening van de syndicusovereenkomst in naam van de vereniging van mede-eigenaars (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen mandaat aan de voorzitter voor ondertekening van de syndicusovereenkomst in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

8. Goedkeuring overeenkomst bescherming persoonsgegevens conform de GDPR- wetgeving (stemming 50%+1)

Ingevolge de nieuwe privacywetgeving, **General Data Protection Regulation** (= GDPR), dient de syndicus een overeenkomst ter bescherming van de persoonsgegevens voor te leggen aan de vereniging van mede-eigenaars.

Besluit: Dhr. Marien ontvangt met unanimité der stemmen mandaat om bovenvermelde overeenkomst te ondertekenen met de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

9. Décharge vorige syndicus (stemming 50%+1)

Besluit: De algemene vergadering verleent geen décharge.



10. Evaluatie van onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)

Op datum van de ondertekening van het PV van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt het risico van het project overgedragen aan de vereniging van mede-eigenaars. Alsdan dienen onderhouds- en keuringsovereenkomsten te zijn afgesloten met welbepaalde leveranciers.

- Financiële instelling: KBC
 - Brandpolis: Vivium
 - Polis conciërgewoning: AXA Belgium
 - Arbeidsongevallen: Vivium
 - Loonkost: SD Worx
 - Huur conciërgewoning door mevr. Dzeneta
 - Elektriciteit: Engie Electrabel
 - Stookolie: Proxifuel
 - Water: Water-Link
 - Liftonderhoud: Ora- Liften
 - Opname en verrekening warmteverdelers: VVV Benelux
 - Liftkeuring: Konhef
 - Onderhoud cv-installatie: BIT
 - Tuinonderhoud: De Groene Tuin
 - Keuring brandblusapparaten en -haspels: AFP
 - Ruiming septische put(ten) en/of doorspuiten afvoeren(en): Hollants + Lazeroms
- Voor uitvoering van deze werkzaamheden adviseert de syndicus om +/- 1 à 2 jaar na de eerste bewoning in het project een firma aan te stellen. De eerste keer zullen deze werken in regie worden uitgevoerd om zo een concrete en correcte overeenkomst te kunnen onderhandelen. De werkzaamheden kunnen zodoende worden geëvalueerd om met de betreffende firma een overeenkomst af te sluiten.

Opgelet: Het is niet toegelaten om vochtige doekjes en/of hygiënisch materiaal door te spoelen door het toilet. Deze zaken vergaan niet en zullen zorgen voor verstopping van de septische put en/of de afvoerleidingen.

- Aankoop afvalstickers via Stad Antwerpen

Besluit: De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen mandaat aan de raad van mede-eigendom om het komende werkjaar de contracten te evalueren en waar nodig te wijzigen.

11. Bespreking en (eventuele) wijziging takenpakket conciërge (stemming 50%+1)

De conciërge heeft een welbepaald takenpakket hetwelk duidelijk dient te worden afgelijnd. De mede-eigenaars/bewoners worden gevraagd om zelf geen taken te geven aan de conciërge. Indien er bepaalde zaken zouden moeten gebeuren, dient de raad van mede-eigendom en/of de syndicus te worden gecontacteerd.

Omwille van het (te) ruim takenpakket wordt voorgesteld om enkele taken door de syndicus te laten opvolgen, waaronder:

- Bestelling nieuwe naamplaatjes,
- Opvolging liftproblemen,
- ...

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord dat het takenpakket zal worden gewijzigd in samenspraak met de conciërge.

12. Kleine klusjes (bespreking)

Kleine klusjes worden in samenspraak met de conciërge opgevolgd.

13. Bespreking schimmelvorming hoekappartementen + opvolging

Er werden door de vorige syndicus firma's ter plaatse laten komen voor nazicht en onderzoek van de oorzaak van de schimmelvorming.

De syndicus zal de dossiers van de vorige syndicus uitpluizen en nagaan welke acties er reeds werden ondernomen. Tevens zal een volledige rondgang doen om alle aanwezige gebreken, waaronder de schimmelvorming, te bekijken.

Vervolgens zal worden nagegaan welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om de problematiek aan te pakken. Het dossier wordt in samenspraak met de raad van mede-eigendom opgevolgd.

14. Toelichting + opvolging schachtrenovatie conform beslissing AV 2023

Op de statutaire algemene vergadering van 2023 ontving de raad van mede-eigendom mandaat om een firma aan te stellen voor uitvoering van de werkzaamheden. De syndicus houdt de eigenaars op de hoogte van de planning van de werken.

De betaling van deze werkzaamheden zullen worden betaald via het reservekapitaal.

15. Toelichting + opvolging waterinfiltratie ondergrondse garage en kelders

Omwille van waterinfiltratie in de kelders dient er dringend te worden nagegaan wat de oorzaak hiervan is en hoe dit moet worden aangepakt. De syndicus zorgt dat dit spoedig wordt aangepakt.

De syndicus informeert de eigenaars eveneens dat de firma Daniel L'eau zal worden gecontacteerd om het dak van de garages dringend te herstellen conform het bestek dat reeds werd goedgekeurd.

16. Toelichting en goedkeuring opbouw reservekapitaal (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.86 §3 moet de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van 80% van het aanwezige quorum beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de herstelling of de vernieuwing van een lift, het leggen van een nieuwe dakbedekking, de renovatie van de gevel, ...

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.



Voorstel reservekapitaal: € 50/maand/appartement

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord.

17. Bekräftiging Reglement van Interne Orde + Goedkeuring aanpassing liftgebruik (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.85 §3 dient er Reglement van Interne Orde te worden opgesteld bij onderhandse akte.

Het Reglement van Interne Orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en het bedrag van mededinging;
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Daar het Reglement van Interne Orde onderhands wordt opgesteld, dient dit op elke algemene vergadering te worden bekräftigd.

In uitbreiding van het Reglement van Interne Orde kan er eveneens een Huishoudelijk Reglement worden opgesteld.

Besluit: De algemene vergadering bekräftigt met unanimité der stemmen het Reglement van Interne orde.

18. Toelichting digitaal platform Dobby

De syndicus geeft toelichting over de werking van het digitaal platform Dobby.

19. Varia (bespreking)

De zaken dewelke worden besproken onder 'Varia' kunnen niet worden gestemd ter goedkeuring, uitgezonderd wanneer alle mede-eigenaars fysiek aanwezig zijn op de algemene vergadering én unaniem akkoord zijn met de welbepaalde beslissing.

Bespreking:

- Kwartaalvoorschotten:
 - o De syndicus zal de begroting van de vaste uitgaven herbekijken om na te gaan of een wijziging aan het kwartaalvoorschot mogelijk zou kunnen zijn.
- Verwarming:
 - o Voor de vervanging van radiatoren of plaatsing van thermostatische kranen zal er worden nagegaan of hiervoor een bepaalde periode het water worden afgelaten voor uitvoering van deze werken.
 - o De syndicus zal een algemene prijslijst opvragen zodat deze werkzaamheden gemeenschappelijk zouden kunnen worden uitgevoerd.



- Warmteverdelers:
 - o Er wordt melding gemaakt dat de verrekening van de warmteverdelers niet correct zou zijn opgemaakt door de firma VWV. Het contract van VWV zal worden nagegaan om eventueel te kunnen wijzigen.
 - o Elke mede-eigenaar (/bewoner) dient toegang te verlenen aan de syndicus en/of de firma om de meters te kunnen laten controleren.
- Parkeren achteraan:
 - o Het is **niet** toegelaten om te parkeren achteraan.
- Parkeerkaart:
 - o Aangevraagd via digitale weg: 4 jaar geldig
 - o Aangevraagd via het Districtshuis: 1 of 2 jaar geldig (dit dient nog te worden gecontroleerd)

20. Voorlezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Voorzitter –
(Handtekening)

Secretaris –
(Handtekening)