

Verslag Statutaire algemene vergadering
Peter Benoit
Wouter Haecklaan 3-4, 2100 Antwerpen
Ondernemingsnummer: 0870.874.116

Datum: Woensdag 26 juni 2024 18u
Locatie: Schotensesteenweg 167, 2100 Deurne, België - Parochiezaal Ruggeveld

- Benoit C.F. Peters

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelcoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
/79 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.
/10.000 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

- WtH: Kraan WW
in berging inkom
blijft druppelen
- Nachts tot mag
met vast
→ brandveiligheid

Optie 1

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.

Optie 2

Er zijn onvoldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht, of het quorum werd niet bereikt. Een tweede algemene vergadering dient te worden vastgelegd. Deze tweede algemene vergadering dient minstens 15 dagen na de huidige vergadering door te gaan, en kan rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal mede-eigenaars aanwezig en ongeacht het quorum.

Optie 3 (2^{de} AV)

Huidige vergadering betreft een 2^{de} algemene (hernieuwde) vergadering en kan rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en ongeacht het quorum.

2. Aanstelling Voorzitter van de 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. Bespreking rekeningen/boekhouding vorig boekjaar

Totaal uitgaven boekjaar 2022-2023 = € 247.194,11

Periodiek voorschot = € 69.078,75/kwartaal

Eenmalig werkkapitaal = € 58.200,00

Stand zichtrekening einde boekjaar = € 25.941,58

Volgende opmerkingen worden nog gemeld:

-

Alle mede-eigenaars worden gevraagd om het periodiek voorschot correct en tijdig te betalen opdat er steeds voldoende geld op de rekening staat voor het betalen van de rekeningen.

6. Goedkeuring van de rekeningen/boekhouding vorig boekjaar (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

7. Evaluatie, toevoeging en eventuele wijziging van de onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)

- Financiële instelling: KBC
- Brandverzekering: Vivium
- BA Commissaris en RvM: AXA Verzekeringen
- Arbeidsongevallenverzekering: Vivium
- Verzekeringsmakelaar: Porthos Verzekeringen
- Sociaal secretariaat conciërge: SD Worx
- Elektriciteit: Engie Electrabel
- Stookolie: Proxifuel
- Water: Water-Link
- Liftonderhoud: Qualivate
- Liftkeuring: Konhef
- Onderhoud cv-installatie: Backhoven Sanitair
- Tuinonderhoud: De Groene Tuin BV
- Ruiming septische put(ten): Lazeroms
- Doorspuiten afvoeren(en): Hollants

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.

8. Toelichting lopende dossiers - Schimmelvorming hoekappartementen - Vastleggen uitvoerder

Offertes (excl. btw):

- Peter Cox:
 - o 2 zijgevels: € 207.010,50
 - o 1 zijgevel: € 103.505,25
- Bodima:
 - o 2 zijgevels: € 254.776,47
 - o 1 zijgevel: € 127.388,23
- Cralux:
 - o 2 zijgevels: € 142.804,00

Extra prijs voegwerk dilatatievoegen:

- Peter Cox: € 5.963,98

9. Toelichting lopende dossiers – Schachtrenovaties

10. Toelichting lopende dossiers - Waterinfiltraties kelders

- Terugslagkleppen
- Verluchting achtergevel
- Afvoer achteraan gebouw
- Verluchtingen voorgevel

11. Voorstel camerabewaking - Opvolging afval en stort – Beslissing

Offerte (excl. btw):

- DVE Service
 - In elke inkom 2 stuks (8stuks)
 - In de kelder aan elke lift (4stuks)
 - Als opties 4 camera's voor in de kelder om andere gangen te filmen
- € 8 479,00

12. Voorstel gemeenschappelijke fietsenberging - Toelichting eventuele mogelijkheden - Indien interesse; verlenen mandaat aan de Raad van mede-eigendom voor keuze en goedkeuring uitvoering

13. Voorstel afsluiten doorgang t.h.v. Pieter Van Isackerlaan – Beslissing

14. Uit te voeren werkzaamheden - Budgettering - Bepaling financiering

Werkzaamheden	Budget	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Vernieuwing hydrofoorgroep	€ 19.549,58	€ 19.549,58							
Rechterzijgevel	€ 115.000,00		€ 115.000,00						
Linkerzijgevel	€ 115.000,00			€ 115.000,00					
Dilatatievoegen	€ 6.200,00		€ 6.200,00						
Betonrot terrassen	€ 700.000,00			€ 50.000,00					€ 650.000,00
Schacht Keukens G	€ 11.069,58	€ 11.069,58							
Schachten - Nog uit te voeren	€ 100.000,00		€ 100.000,00						
CV circulatiepomp linkerzijde	€ 5.500,00		€ 5.500,00						
Asbestinventaris	€ 2.500,00		€ 2.500,00						
Renovatie cv-installatie	€ 60.000,00				€ 60.000,00				
Camerabewaking	€ 9.000,00			€ 9.000,00					
		€ 30.619,16	€ 229.200,00	€ 174.000,00	€ 60.000,00	€ -	€ -	€ -	€ 650.000,00
Reservekapitaal start boekjaar	€ 115.106,52	€ 115.106,52	€ 129.487,36	€ 25.287,36	€ 1.287,36	€ 91.287,36	€ 241.287,36	€ 391.287,36	€ 541.287,36
Toevoegingen reservekapitaal		€ 45.000,00	€ 125.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
Bedrag reservekapitaal		€ 160.106,52	€ 254.487,36	€ 175.287,36	€ 151.287,36	€ 241.287,36	€ 391.287,36	€ 541.287,36	€ 691.287,36
Saldo reservekapitaal na verrekening		€ 129.487,36	€ 25.287,36	€ 1.287,36	€ 91.287,36	€ 241.287,36	€ 391.287,36	€ 541.287,36	€ 41.287,36

15. Vastleggen van de (eventueel nieuwe) periodieke voorschotten (stemming 50%+1)

De syndicus bezorgt op de algemene vergadering een begroting van de te verwachten vaste uitgaven voor de vereniging van mede-eigenaars.

	Uitgaven 2022-2023	Begroting 2023-2024
Brandverzekering	€ 29.005,93	€ 16.300,00
Burgerlijke aansprakelijkheid	€ 288,01	€ 300,00
Arbeidsongevallenverzekering	€ 205,05	€ 220,00
Elektriciteit	€ 11.080,94	€ 11.100,00
Water	€ 32.925,61	€ 33.000,00
Levering stookolie	€ 77.642,90	€ 78.000,00
Warmteverdelers	€ 2.421,50	€ 2.500,00
Onderhoud verwarmingsinstallatie	€ 1.166,00	€ 1.200,00
Onderhoud lift	€ 5.136,38	€ 5.000,00
Keuring lift	€ 787,23	€ 800,00
Onderhoud tuin	€ 3.457,35	€ 3.500,00
Loon conciërge	€ 36.475,31	€ 37.000,00
Conciërgewoning	€ 7.483,48	€ 8.000,00
Afvalstickers	€ 3.650,40	€ 3.700,00
Ruiming septische put/doorspuiten afvoeren	€ 3.433,10	€ 3.500,00
Syndicus	€ 16.990,32	€ 15.000,00
Administratiekosten	€ 345,00	€ -
Digitaal platform	€ 994,62	€ 800,00
Bankkosten	€ 274,00	€ 300,00
Diverse uitgaven	€ 15.301,94	€ 15.000,00
Subtotaal	€ 249.065,07	€ 235.220,00
Renovatie dak garages na stormschade	€ 31.188,63	
Erelon advocaten	€ 704,18	
Vernieuwing opvoerinstallatie hogedrukpomp	€ 19.549,58	
Totaal	€ 300.507,46	
Huidig kwartaalvoorschot	€ 69.078,75	
Berekening maandelijks voorschot o.b.v. begroting		€ 58.805,00

Voorstel: Behoud huidige kwartaalprovisie

Besluit: De algemene vergadering is akkoord met bovenvermelde beslissingen.

De syndicus bezorgt de eigenaars een apart schrijven met vermelding van het nieuwe maandelijke voorschot en de individuele gestructureerde mededeling. De mede-eigenaars worden verzocht om vóór de 10^{de} van elke maand het voorschot te betalen. De syndicus adviseert om een bestendige opdracht aan te maken.

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: € 125.000/jaar = € 31.250/kwartaal

Besluit: De algemene vergadering is akkoord met aanleg van een reservekapitaal conform bovenvermeld voorstel.

17. CV- installatie - Uitschakelen zomerperiode - Aflaten water juli-augustus

18. Bekrachtiging Reglement van Interne Orde (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 bekrachtigd.

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het Reglement van Interne Orde.

19. Asbestinventaris – Verplicht vanaf 01/2027 voor gebouwen met bouwjaar VOOR 2001 – Aanstelling keuringsorganisme (stemming 50%+1)

Conform de huidige regelgeving dient er vanaf mei 2025 een asbestinventaris aanwezig te zijn in elk appartementsgebouw. Hiervoor zal een keuringsorganisme worden aangesteld zodat de inventaris tijdig aanwezig is.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met aanstelling van een keuringsorganisme voor opmaak van de asbestinventaris.

PS: Het asbestattest dient reeds op dit moment privaat te worden laten opgemaakt bij verkoop en verhuur.

20. Décharge commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent décharge aan de commissaris van de rekeningen voor het voorbije werkjaar.

21. Décharge raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent décharge aan de raad van mede-eigendom voor het voorbije werkjaar.

22. Décharge vorige syndicus

De algemene vergadering verleent décharge aan de vorige syndicus voor het voorbije werkjaar.

23. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar.

24. Verkiezing commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.91 wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen worden bepaald in het Reglement van Interne Orde.

Besluit: De algemene vergadering is akkoord met aanstelling van Rekencommissaris dhr. Schall

25. Benoeming leden raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.90 wordt door de 1^{ste} algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht wanneer er minstens twintig grote kavels (appartementen, studio's, lofts, ...) aanwezig zijn. De gebouwen met minder dan twintig grote kavels hebben de keuze om al dan niet een raad van mede-eigendom op te richten.

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Kandidaten:

- Dhr. Marien
- Mevr. Michiels
- Dhr. De Ceuster
- Dhr. Goosens
- Dhr. Verbist
- Mevr. Bruyninckx
- Dhr. Van Wijk-Vandecruys

Aanstelling:

- wordt met der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.
- wordt met der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.
- wordt met der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

26. Varia

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:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

27. Lezing 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 –

Secretaris –

(Handtekening)

(Handtekening)

Belangrijk

Indien uw adres- of contactgegevens wijzigen verzoeken we u om deze onmiddellijk aan ons te communiceren zodat onze dossiers actueel blijven.

Verhurende eigenaars worden eveneens verzocht om de contactgegevens van de huurder(s) te bezorgen.

KAAT BRACKENIERS

KAAT.BRACKENIERS@GMAIL.COM

WOUTER HAECKLAAN 3, 4