

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

Datum: Woensdag 5 februari 2025 om 19u00
Locatie: Parochiezaal Ruggeveld, Schotensesteenweg 167, 2100 Deurne

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
40/78 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 van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van Dhr. Leunis als Voorzitter.

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

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van mevr. Ulrike Eysermans in haar hoedanigheid van beheerder als secretaris.

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

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

5. Bespreking rekeningen/boekhouding vorig boekjaar

Totaal uitgaven boekjaar 2023-2024 = € 181.631,93

Periodiek voorschot = € 69.999,80/ kwartaal

Eenmalig werkkapitaal = € 58.200,00

Stand zichtrekening einde boekjaar = € 80.517,34

Stand reservekapitaal einde boekjaar = € 171.395,85

Volgende opmerkingen worden nog besproken:

- Factuur betreffende levering stookolie wordt overgedragen naar volgend boekjaar. Dit zal nog een kleine mindering in de kosten betreffen.

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 met unanimititeit der stemmen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

Stemming: Ja: 100,00% (5581)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

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

- Financiële instelling: KBC
- Brandverzekering: Vivium
- BA conciërge: AXA Verzekeringen
- Arbeidsongevallenverzekering: Vivium
- 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
- Meteropname: VWV Benelux
- Schoonmaak + vuilbakken: Conciërge
 - Vervanging vakantie: Mandaat RVM
- Ruiming septische put(ten): Lazeroms
- Doorspuiten afvoer(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.

Stemming: Ja: 100% (5.581)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (122)
Michielsen Ilse: 122

Besluit: De algemene vergadering verleent met meerderheid der stemmen mandaat aan de raad van mede-eigendom om tijdens het werkjaar eventueel overeenkomsten te wijzigen indien dit interessant zou zijn.

8. Bespreking – Stemming – Meetstaat aannemer aanpak zij- en achtergevel - Opmaak planning en uit te voeren werkzaamheden – Verlenen van een mandaat aan de raad van mede-eigendom (stemming 2/3^{de})

In navolging van de besprekingen op de vorige algemene vergadering werd aannemer Mepp aangesteld om een renovatiedossier op te stellen inzake de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd aan het gebouw.

De aannemer heeft hier uitgebreid werk ingestoken echter de meetstaat pas enkele dagen vooraf aan de algemene vergadering bezorgd. De syndicus licht de ontvangen meetstaat toe aan de algemene vergadering en stelt voor om dit eerst verder met de raad van mede-eigendom te bespreken waarna een buitengewone algemene vergadering kan worden georganiseerd.

Er wordt voorgesteld om een 2^{de} en indien nodig een 3^{de} expert aan te stellen.

Omschrijving	MC	EENH	TOTAAL	EENHEIDSPRIJS	TOTAALPRIJS		EENHEIDSPRIJS	TOTAALPRIJS
Offertes			AANNEMER 1			AANNEMER 2		
Overkoepelende werfkosten	vh	sog	1,00	38.300,00	€ 38.300,00	1,00	25.275,00	€ 25.275,00
Gevelsteiger	vh	sog	1,00	46.550,00	€ 46.550,00	1,00	74.037,20	€ 74.037,20
Afbraakwerken	vh	sog	1,00	52.000,00	€ 52.000,00		28.162,50	€ 28.162,50
Terassen	vh	sog	1,00	187.955,00	€ 187.955,00	1,00	88.347,62	€ 88.347,62
Zijgevels	vh	sog	1,00	374.925,00	€ 374.925,00	1,00	397.890,95	€ 397.890,95
SUBTOTAAL					€ 699.730,00		613.713,27	€ 613.713,27
Elastisch voegwerk gevelelementen	vh	lm	0,00			750,00	19,80	€ 14.850,00
Elastisch voegwerkramen	vh	lm	0,00			1500,00	18,48	€ 27.720,00
Hoogtewerker	vh	stuks	0,00			1,00	14.362,00	€ 14.362,00
ALGEMEEN TOTAAL					€ 699.730,00			€ 670.645,27
BTW 6 %					€ 41.983,80			€ 40.238,72
INCL BTW					€ 741.713,80			€ 710.883,99

Besluit: De algemene vergadering gaat met meerderheid der stemmen akkoord met het verlenen van mandaat aan de raad van mede-eigendom voor bespreking van de meetstaat, bijkomend zal er nog een 2^{de} en indien nodig een 3^{de} expert worden aangesteld, hierna zal een buitengewone algemene vergadering worden georganiseerd.

Stemming: Ja: 95,63% (5.337)

Nee: 4,37% (244)

Osorio Velez - Perez Parra S. & M.: 122, Saeys-Fuciji David & Olga: 122

Onthouding: (0)

Besluit: De algemene vergadering gaat met meerderheid der stemmen akkoord met het verlenen van mandaat aan de raad van mede-eigendom voor bespreking van de meetstaat. Daarnaast zal er, indien nodig, een tweede en eventueel een derde expert worden aangesteld. Na afronding hiervan zal een buitengewone algemene vergadering worden georganiseerd.

9. Bloembakken achterkoer – Toelichting en bespreking

Factuur CVS Bogaerts: 4 bloembakken = € 2.343,77

- 2 bloembakken naar andere residentie = € 1.171,89

Vraag:

- 2 overige bloembakken eveneens verwijderen
- 2 overige bloembakken behouden

10. Bloembakken achterkoer – Voorstel Melior Beheer bv – Beslissing behoud twee bloembakken of verwijderen (stemming 50%+1)

Stemming: A. Behoud overige 2 bloembakken

B. Verwijderen overige 2 bloembakken

Met de raad van mede-eigendom zal nog worden nagaan wat er in de plaats kan komen indien de stemming beslist om de 2 bloembakken te worden verwijderen.

Stemming: Ja: 0,00% (0)

Nee: 100,00% (5195)

Onthouding: (386)

Leunis Robert: 122, Lissens Jozefina: 142, Marneffe Martine: 122

Besluit: De algemene vergadering is met meerderheid der stemmen akkoord met het verwijderen van de twee overige bloembakken.

11. Toelichting en bespreking problematiek lift E-F

Sinds september 2024 zijn er veel depannages voor de lift E-F.

In de helft van de gevallen, is de lift steeds in werking bij aankomst van de onderhoudsfirma, wat het moeilijk maakt voor hen om het probleem te achterhalen, bovendien zijn er veelal geen fouten aanwezig in de stuurkast.

Volgende zaken hebben ze al onderzocht:

- 24/11/2024: Grendelschaats kooideur aangepast
- 28/11/2024: Vervanging hoofdcontactors
- 29/11/2024: Aanpassing contact wielte put (te grote ohmse weerstand)
- 16/01/2025: Kooideurcontacten werden vervangen (waren uitgesleten)
- 17/01/2025: Magneetlezer verdiepingslezer positie aangepast en schoongemaakt
- 17/01/2025: Deurcontacten van alle verdiepingen met glasvezelstift proper gemaakt
- 05/02/2025: Nakijken verdiepingssensoren en veiligheidscontacten, herstellen bovenste veiligheidscontactor

12. 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.

Boekhoudkundige rekening	Verdeelsleutel	Bedrag
61001 - Brandblustoestellen	V00 - Totaal - Aandelen	145,00 €
61038 - Meters en meteropname	V00 - Totaal - Aandelen	1.900,00 €
61051 - Schoonmaak gebouw andere	V00 - Totaal - Aandelen	2.010,00 €
61200 - Vast recht en verbruik	V00 - Totaal - Aandelen	32.300,00 €
61201 - Water algemene delen	V00 - Totaal - Aandelen	850,00 €
612321 - CV/Meters	V00 - Totaal - Aandelen	48.100,00 €
61300 - Erelonen syndici	V00 - Totaal - Aandelen	15.400,00 €
6140 - Brandverzekering	V00 - Totaal - Aandelen	16.000,00 €
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	V00 - Totaal - Aandelen	240,00 €
6142 - Arbeidsongevallenverzekering	V00 - Totaal - Aandelen	220,00 €
615 - Conciërgewoning	V00 - Totaal - Aandelen	8.200,00 €
61610 - Gebruik vergaderzalen	V00 - Totaal - Aandelen	80,00 €
61611 - Consumpties vergaderingen	V00 - Totaal - Aandelen	70,00 €
61660 - Informatieverstrekking op het internet	V00 - Totaal - Aandelen	900,00 €
620 - Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	V00 - Totaal - Aandelen	38.300,00 €
650 - Bankkosten en kosten van schulden	V00 - Totaal - Aandelen	300,00 €
61011 - Onderhoudscontract liften	V00 - Totaal - Aandelen	4.550,00 €
61013 - Noodtelefoon liften	V00 - Totaal - Aandelen	550,00 €
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	V00 - Totaal - Aandelen	3.800,00 €
61056 - Producten huisvuil/PMD/papier en glas	V00 - Totaal - Aandelen	3.800,00 €
61060 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	V00 - Totaal - Aandelen	3.300,00 €
61210 - Elektriciteit algemene delen	V00 - Totaal - Aandelen	1.500,00 €
61214 - Elektriciteit warm water	V02 - Elektriciteit warm water (20%) EAN 4920	100,00 €
61215 - Elektriciteit verlies op leiding	V03 - Elektriciteit verlies op leiding (15%) EAN 4920	80,00 €
61212 - Elektriciteit verwarming en sanitair	V04 - Elektriciteit verwarming (65%) EAN 4920	940,00 €
61214 - Elektriciteit warm water	V05 - Elektriciteit warm water (20%) EAN 4531	350,00 €
61215 - Elektriciteit verlies op leiding	V06 - Elektriciteit verlies op leiding (15%) EAN 4531	250,00 €
61212 - Elektriciteit verwarming en sanitair	V07 - Elektriciteit verwarming (65%) EAN 4531	3.200,00 €
612320 - Stookolie warm water	V08 - Stookolie warm water (20%)	13.700,00 €
612322 - Stookolie verlies op leiding	V09 - Stookolie verlies op leiding (15%)	10.300,00 €
Diverse	V00 - Totaal - Aandelen	15.000,00 €
Totaal		226.435,00 €
Kwartaalprovisie		56.608,75 €

Voorstel: Behoud huidige kwartaalvoorschotten

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met bovenvermelde beslissingen.

13. 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:

- Behoud huidige reservekapitaal (€ 11.400,00/kwartaal)
- Bespreking en (eventueel) vastleggen van nieuw reservekapitaal op buitengewone algemene vergadering inzake de renovatiewerken

Stemming: Ja: 100,00% (5439)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (142)
De Ceuster - Zavolozhina Elias & Anastasiia: 142

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

14. Voorstel wijziging Reglement van Interne Orde – Goedkeuring en bekrachtiging (stemming 50%+1)

Voorstel wijziging Reglement van Interne Orde:

- Voorstel: forfaitair bedrag waterverlies van de verwarming

Er wordt voorgesteld om een forfaitair bedrag van € 150 aan te rekenen voor het verlies van water van de verwarming.

Stemming: Ja: 97,75% (5290)
Nee: 2,25% (122)
Maho Nicole: 122
Onthouding: (169)
Pelivani Edvin: 169

- Voorstel: wijziging artikel betreffende vensterramen

Huidige bepaling in het Reglement van Interne Orde: Eigenaars die hun vensterramen wensen te vernieuwen moeten er zorg voor dragen dat dezelfde structuur behouden blijft, d.w.z. voorkant in aluminium met dezelfde indeling, achterkant hout of PVC (witte kleur) eveneens met dezelfde indeling.

Voorstel wijziging: 'De uiterlijke kleur en het model van de vensterramen moet uniform blijven, maar eigenaars krijgen de vrijheid om zelf het materiaal van de ramen te kiezen.'

Bijkomend voorstel: 'Aan de achter- en zijgevels van het gebouw is het toegestaan om de bestaande ramen te vervangen door een schuifraam. De eerste eigenaar die deze aanpassing uitvoert, zal de technische specificaties doorgeven aan de syndicus, zodat deze in het Reglement van Inwendige Orde kunnen worden opgenomen.'

Stemming: Ja: 100,00% (5581)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

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 unanimité der stemmen het Reglement van Interne Orde.

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

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de commissaris van de rekeningen voor het voorbije werkjaar.

Stemming: Ja: 100,00% (5581)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

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

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

Stemming: Ja: 100,00% (5581)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

17. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimiteit der stemmen décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar.

Stemming: Ja: 100,00% (5581)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

18. 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 met unanimiteit der stemmen akkoord met aanstelling van mevr. Bruyninckx en de externe commissaris: rekencommissaris.be.

Stemming: Ja: 100,00% (5581)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

19. 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. Mariën
- Dhr. De Ceuster
- Dhr. Goosens
- Mevr. Bruyninckx
- Dhr. Van Wijk - Vandecruys
- Dhr. Leunis
- Dhr. Jacobs

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

Stemming: Ja: 100,00% (5581)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

20. 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:

- Verhurende eigenaars wordt verzocht de syndicus tijdig op de hoogte te brengen bij een wissel van huurders. Hierdoor kunnen de gegevens correct worden aangepast voor de naamplaatjes op de brievenbussen en de deurbellen.
- De brievenbussen van 6H Smolderen-Buskops en 3G zijn overvol. De syndicus zal de eigenaars opnieuw aanschrijven om dit probleem aan te pakken.
- Er wordt aangegeven dat er nog steeds tikkende geluiden van de verwarmingsbuizen hoorbaar zijn in het appartement van mevr. Liebaut. De syndicus zal een loodgieter contacteren.
- Er wordt vermoed dat er sprake is van een rattenplaag rond het gebouw. De syndicus zal de stand van zaken opvragen bij Rentokil en nagaan of het toegestaan is om vallen rondom het gebouw te plaatsen.
- De syndicus zal nogmaals contact opnemen met de stad Antwerpen betreffende de kapotte fietsen vooraan het gebouw.
- Er wordt gemeld dat de voordeur van het gebouw niet op slot mag worden gedaan omwille van brandveiligheid. De syndicus zal met de raad van mede-eigendom bespreken of het mogelijk is om aan de binnenzijde een draaislot te laten plaatsen.
- Er wordt voorgesteld om bij elk huisnummer een brievenbus te voorzien voor 'VME Peter Benoit'. De syndicus zal hiervoor contact opnemen met een slotenmaker.

21. 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 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.