

VME Wouter Haecklaan 7 - 8 (Res. Kievit)

Wouter Haecklaan 7 - 8
2100 Deurne (Antwerpen)
0.869.624.794
Bank: BE34 7370 5416 9590 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag Algemene Vergadering d.d. 23-3-2023

*Datum: donderdag 23-03-2023 Tijdstip: 19:00
Locatie: Zaal Kriekenhof Knyffstraat 19 Deurne*

0 ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19.00 uur zijn er 36 van de 63 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 6.004 / 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 Algemene 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 algemene vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. ~~De Maessene~~ als Voorzitter van de huidige algemene vergadering.

De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de huidige algemene Vergadering.

De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

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

- Balans:

W. Haecklaan 7/8 te Deurne - Balans per 31/12/2022

Actief			Passief		
Banken		128.720,44	Werkingskapitaal		40.400,00
KBC - zichtrekening	4.569,02		Hoekappartementen (20 x 725)	14.500,00	
Bank van Breda - spaarrekening	124.151,42		Middenappartement (37 x 700)	25.900,00	
Kas		250,00	Reservakapitaal		55.926,91
Borgen		495,79	Stand per 31/12/2021	138.544,37	
Waterlink	495,79		Opvraging 2022	20.520,00	
Te ontvangen werkingsfonds		1.400,00	Cashbetalingen renovatiewerken	42.168,00	
Ke Amborn - Talia	700,00		Tussenkost renovatiewerken dakparking (cfr.2 bijkomende opvragingen)	-34.200,00	
Peeters Marijse	700,00		Tussenkost cashbetalingen	-42.168,00	
			Tussenkost algemene reserve	-59.037,46	
Wachtrekening		11.859,21	Provisies 2022		196.366,59
Voorraad stookolie	11.859,21		Hoekappartementen (20 x 750 x 4)	60.000,00	
Onkosten 2021 - algemene kosten		195.135,17	Middenappartementen (37 x 720 x 4)	106.560,00	
Privatieve kosten		3.819,21	Garages (36 x 65 x 4)	9.360,00	
			kosten dossier verkoop	2.250,00	
Leveranciers		10.053,72	Opvraging lening 05 - 12/2022	18.005,84	
Saldo - brandpolis	9.049,03		kosten cfr. boetedaatsule	190,75	
Saldo - AO	540,04		Terug te betaling werkingsfonds		4.500,00
saldo ENGIE 31/12/2021 (afwachting CN Engie)	464,65		Samad	700,00	
			Van Steerland	700,00	
Eigenaars		16.534,27	Channah Rama	700,00	
Pypaert	58,99		Borremans	700,00	
Van den Broeck - Borghs	720,00		RV Invest	700,00	
De Doncker	315,77		Mortilo Soto	700,00	
Te verrekenen huur app 64	2.880,00		Serverius	700,00	
Van Steerlandt	806,67				
Tack - Van Goethem	75,31		Wachtrekening BEVEKO		2.520,00
Mitlens	720,00		Saldo Beveko 2021	250	
Roland - Van Hove	63,16		Kost dossier verkoop	2250	
Senecaut	5.896,21		Aangerekende uitnodiging AV	100	
Mansour	1.276,36		Bijeenroepen hermeuwe AV	250	
Nijmegri - Nitcheu	500,00				
Avob investeringsmaatschappij	301,01		Leveranciers		50.994,62
Ga Sang - Gong Baocao	40,6		Afrekening ENGIE t/m 31/12/2022	1.402,73	
Jacobs Thierpont	92,27		Waterlink t/m 31/12/2022	4.003,50	
Roggen	41,64		De Prins Jan tuinwerken	278,30	
Channah Rama	12,64		Bondec	119,55	
Chowdhury - Ahmed	805,99		Derde Construct	41.684,54	
De Decker	720		Lecot	95,88	
Faria Kaylee	0,37		Calortbel	3.410,12	
Ke Amborn - Talia	520		Overboeking vooruitbetaling lening		2.045,20
Melhoum Bilal	357,07		Cabuy	340,2	
Muhammad Asim Saleem	306,05		Van Aken	276,72	
Rummens	77,15		Hodister	1.428,28	
			Eigenaars		5.061,93
			Ketels Ilona	3,2	
			Van Craen (505)	73,76	
			Brioen	112,93	
			Clijsters Ann	731	
			Van Craen (D07)	718,52	
			Roelants Louise	40,78	
			Serverius	489,72	
			Fardas Aital	15,35	
			Verheecke Johan	1719,62	
			RV Investments BVBA	655,5	
			Samad Kauthar	14,34	
			Gertjan Vula	58,99	
			Mortilo - Soto	250	
			Borremans	177,82	
			Cuypers - Van Asten	0,4	
			Afronding		2,56
		368.327,81			368.327,81

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers boekjaar 2022:

Totaal van de kosten boekjaar 2022: € 198.954,38

Waarvan Buitengewoon

- Aangroei reservekapitaal	€ 20.520,00
- Tussenkost reservekapitaal	€ -213.237,46
- Aflossing lening	€ 15.702,91
- EPC GD	€ 1.778,70
- Renovatie dak garages	€ 206.827,80

Totaal van de ontvangen betalingen boekjaar 2022: € 188.334,25

Totaal saldo te verdelen in de afrekening boekjaar 2022: € 10.620,13

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

Volgende achterstallen worden genoteerd :

Stad Antwerpen	319,77	ex eigenaar
Stad Antwerpen	150,62	
Stad Antwerpen	122,84	
Stad Antwerpen	58,99	

procedure

hoofdsom in vonnis	4861,26	
saldo buiten vonnis	4828,68	afrek. Buiten vonnis
	750	provisie
	176,97	lening

Invorderingsprocedure cfr statuten.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De syndicus overloopt de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen:

- Onderhoud brandblustoestellen:	Ansul
- Afvalstickers:	Stad Antwerpen
- Tuinonderhoud:	De Prins Jan
- Onderhoud 3 plantenbakken	Els Broelinckx
- Levering water:	Waterlink
- Elektriciteit:	Engie
- Mazout	Op afroep (na vergelijking 3 prijzen)
- Controle lift:	Konhef
- Onderhoud liften:	Hugo de Jongh
- Arbeidsongevallen:	Baloise
- Brandverzekering:	Baloise
- Loonberekening:	SD Worx
- Onderhoud c.v.	Bondec
- Meteropname:	Caloribel

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

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

Er is een lopende juridische procedure vanuit de vme opgestart, tegen mevr. ~~Benacant~~ inzake achterstallen ten aanzien van de vme. Vonnis werd genomen. Dossier werd betekend en wordt verder uitgevoerd door de gerechtsdeurwaarder.

3 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 - Commissaris der rekeningen

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

5 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom:

- Dhr. ~~Van der Valk~~
- Dhr. ~~De Vries~~
- ~~G. J. J. J. J.~~

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

- * Dhr. ~~Van der Valk~~
- * dhr. ~~De Vries~~
- * ~~G. J. J. J. J.~~

- Volgende bepaling geldt enkel m.b.t. kasverrichtingen door de rvm:

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).

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.

6 Verkiezing commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

- * Dhr. ~~Van der Valk~~

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.

7 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA unaniem voor nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden aan de huidige voorwaarden behoudens indexaties. De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen.

8 Bespreking en stemming goedkeuring offerte modernisatiewerken liften volgens nieuwe risicoanalyse

Er werd een nieuwe risicoanalyse opgemaakt op 12/8/2022. Dit gelet de vorige risicoanalyse 15 jaar oud was.

De deadline voor uitvoering van de nodige modernisatiewerken, KB deel 2, conform risicoanalyse is 31/12/2025.

Indien er voor 31/12/2025 geen attest van regularisatie aanwezig is, dient de lift te worden stil gelegd.

De syndicus heeft offerte opgevraagd aan liften Hugo De Jongh, voor de modernisatie van de 3 liften.

Prijzen excl. BTW

Offerte Hugo de Jongh liften

Prijs: € 6.721,16 (ingang nr .7 – lift A5311)

Prijs: € 6.336,91 (ingang nr. 8 – Lift A5313)

Prijs: € 6.048,78 (ingang nr. 8 – Lift A5312)

Let op: Prijzen onderhevig aan indexatie / herziening!

De algemene vergadering beslist unaniem om deze modernisatiewerken volgens offertes van de firma Hugo De Jongh liften goed te keuren.

8.1 Financiering der werken via het reservekapitaal

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal, bij eventuele goedkeuring, gelet de aard der werken.

9 Toelichting nieuw rookmeldersdecreet in voege vanaf 18/02/2023 - Bijplaatsing rookmelders op elke verdieping (overloop en traphal) - Financiering

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."

Dhr. Derboven heeft reeds bij Rexel offerte gevraagd voor de aankoop van 30 rookmelders, zelfde merk en type dan de vorige die nu reeds in het gebouw hangen. Levenduur van de batterij 10 jaar.

Om deze melders op te hangen komt er ook nog een prijs voor dubbele kleefband welke normaal geleverd wordt door Brico, prijs +/- € 25,00

Dhr. ~~Derboven~~ zorgt voor de aankoop en plaatsing van deze nodige rookmelders. De onkosten worden terugbetaald door de vme.

De algemene vergadering beslist hiermee akkoord te gaan.

10 Opmaak asbestattest gemeenschappelijke delen (omvorming asbestinventaris)

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 is unaniem akkoord voor een asbestattest te laten opmaken, op basis van de reeds bestaande asbest inventaris.

Financiering via het werkkapitaal.

11 Bespreking en stemming goedkeuring offerte vernieuwing parlofonie

De syndicus mocht prijzen ontvangen via firma Parlofoonspecialist En via Bellock.

Prijzen excl. BTW

Offerte Parlofoonspecialist

Gemeenschappelijk gedeelte incl. bellenborden voor beide ingangen, merk Comelit

Prijs: € 6.398,78

→ Kost te verdelen in 57 gelijke delen (€ 112,26 euro per kavel)

Er zijn 3 optiekeuzes voor de binnen toestellen (privatieve keuze en kost)

1. Parlofoon: € 109,50
2. Videofoon handenvrij: € 317,00
3. Videofoon wifi: € 516,00

Offerte Bellock

Gemeenschappelijk gedeelte incl. bellenborden voor beide ingangen, merk BTicino

Prijs: € 6.944,00

→ Kost te verdelen in 57 gelijke delen (€ 121,82 euro per kavel)

Er zijn 3 optiekeuzes voor de binnen toestellen (privatieve keuze en kost)

1. Parlofoon met hoorn: € 79,00
2. Videofoon handenvrij: € 242,00
3. Videofoon wifi: € 369,00

De algemene vergadering unaniem om de offerte van de firma Parlofoonspecialist goed te keuren.

De syndicus zal een brief zenden naar alle eigenaars, met betrekking tot de privatieve keuze van binnen toestel. De kost voor de gekozen binnen toestellen wordt separaat opgevraagd via een extra provisie, voor aanvang der werken. Wanneer er geen keuze wordt doorgegeven door de eigenaar, wordt een standaard model parlofoon voorzien.

11.1 Financiering der werken via het reservekapitaal

De algemene vergadering beslist unaniem om de gemeenschappelijke werken te financieren via het reservekapitaal, bij eventuele goedkeuring, gelet de aard der werken.

12 Stemming voor toelating aan de eigenaar voor het voorzien van een opening in de steunmuur tussen keuken en woonkamer in het appartement te Wouter Haecklaan 8 bus 601 - verslag stabiliteitsingenieur - omgevingsvergunning

De aanvraag werd gericht van die eigenaar.

De algemene vergadering beslist unaniem om hier niet mee akkoord te gaan.

13 Stemming schilderwerken / coating achtergevel - gemetst gedeelte ca tot vloerniveau eerste verdieping

Prijzen excl. BTW

Offerte De Medts

Prijs: achtergevel: € 841,50

Prijs: garage boord onderaan: € 72,00

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken goed te keuren. Financiering via werkkapitaal.

13.1 Financiering der werken via het reservekapitaal

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het werkkapitaal. Verdeling per 10.000 ste.

14 Verzoek tot schilderwerken privatieve garagepoorten achtergevel

De algemene vergadering beslist te eigenaars van de garages achterzijde te verzoeken om de poorten te schilderen. Kostprijs per poort is 245,00 euro excl BTW via De Medts.

De ral kleur voor de appartementsdeuren in de traphal is ral 5000 (blauw).

15 Bespreking en stemming goedkeuring offerte vernieuwing camerabewaking

De syndicus mocht prijzen ontvangen via firma Parlofoonspecialist / EVC Security / Sense4security.

De voorkeur, om voor te leggen aan de algemene vergadering, gaat naar de firma Parlofoonspecialist

Prijzen excl. BTW

Offerte Parlofoonspecialist

Prijs: € 2.224,64 (Opname toestel 4TB – volledige offerte)

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van de firma Parlofoonspecialist goed te keuren.

De vme dient te voldoen aan de wettelijke verplichtingen, inzake camerabewaking en dient aangifte te maken.

Eventueel dient er een intern register bijgehouden worden, inzake het bekijken van de beelden, bij calamiteiten / misdrijven. Beelden mogen nooit live bekeken worden.

De algemene vergadering beslist unaniem om volgende personen aan te stellen als verwerkingsverantwoordelijke, alsook voor het bekijken van de beelden, steeds binnen het kader van de camerawetgeving:

- Dhr. ~~Engelen~~

- Dhr. ~~Depraetere~~

15.1 Financiering der werken via het reservekapitaal

De algemene vergadering beslist unaniem om de gemeenschappelijke werken te financieren via het werkkapitaal. Verdeling via 10.000 ste.

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

De syndicus geeft een overzicht van de beweging reservekapitaal boekjaar 2022:

Reservekapitaal per 31/12/2021	€ 138.644,37
Toevoeging reservekapitaal boekjaar 2022	€ 20.520,00
Cash betalingen renovatie dak garages	€ 42.168,00
Tussenkost renovatie	€ -34.200,00
Tussenkost cash betalingen	€ -42.168,00
Terugname algemeen RK	€ -59.037,46

Reservekapitaal per 31/12/2022	€ 65.926,91
---------------------------------------	--------------------

De syndicus geeft toelichting bij ontwerpbegroting voor boekjaar 2023. Dit wordt als volgt bepaald:

- Gewone kosten € 164.550,00
- Buitengewone kosten € 9.140,83

De algemene vergadering is akkoord met de begroting.

De syndicus stelt op basis van het budget voor 2023 volgende hierop volgende provisies boekjaar 2023 en volgende voor

De mede-eigenaars worden gevraagd om akkoord te gaan met volgend voorstel van de syndicus, voor de provisies werkkapitaal en reservekapitaal, op te vragen in het lopende boekjaar 2023 en de eerste 2 kwartalen boekjaar 2024.

Werkkapitaal - provisies

* € 38.850,00 / kwartaal als volgt:

- Provisie € 65,00 / garage
- Provisie € 720,00 / app ad 147 Q.
- Provisie € 750,00 / app ad 170 Q.

Werkkapitaal – vaste provisie

€ 40.400,00.

De AV beslist unaniem om dit te behouden.

Reservekapitaal

* € 5.130,00 / kwartaal als volgt

- Provisie € 90,00 / appartement (57 gelijke delen per app.)

Een overzicht wordt opgenomen in het verslag van de AV.

	<u>Werkkapitaal</u>	<u>Reservekapitaal</u>
01/01/2023 – 31/03/2023	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/04/2023 – 30/06/2023	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/07/2023 – 30/09/2023	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/10/2023 – 31/12/2022	€ 38.850,00	€ 5.130,00
<u>Totaal boekjaar 2023</u>	€ 155.400,00	€ 20.520,00
01/01/2024 – 31/03/2024	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/04/2024 – 30/06/2024	€ 38.850,00	€ 5.130,00

De Algemene Vergadering beslist en gaat unaniem akkoord met de voorgestelde **provisie werkkapitaal** voor boekjaar 2023 en de eerste 2 kwartalen boekjaar 2024.

→ kwartaal provisie: € 65,00 / garage + € 720,00 / app ad 147 Q. + € 750,00 / app ad 170 q.

De algemene vergadering beslist en gaat unaniem akkoord om de voorgestelde **provisie reservekapitaal** voor boekjaar 2023 ten bedrag van 5.130,00 / kwartaal.

→ € 90,00 / appartement / kwartaal.