

Antwerpen, maandag 25 maart 2024

**NOTULEN/VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VERENIGING VAN
MEDE-EIGENAARS ISABELLA BRANT GELEGEN RUBENSLEI 25 TE 2018 ANTWERPEN
KBO: 0882.117.604**

Datum: maandag 25 maart 2024 om 17:30

Plaats: zaal Sophocles in het Theater Hotel gelegen Arenbergstraat 30 te 2000 Antwerpen

DAGORDE:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden – stukkenbundel (dubbel aanwezigheidsquorum)

In totaal zijn 12 van de 18 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd.
Samen bezitten zij 661 aandelen op 1 000.

Het vereiste aanwezigheidsquorum wordt behaald waardoor de algemene vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden en beslissingen treffen.

De aanwezigen ontvangen een stukkenbundel met kopie van de te bespreken documenten (financieel overzicht, evaluatierapport, budgetten, offertes, ...).

Onderstaande beslissingen worden unaniem goedgekeurd tenzij anders vermeld.

De originele notulen worden op het einde van de vergadering opgesteld en ondertekend door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. De notulen vermelden enkel de beslissingen van de vergadering.

2. Aanstellen voorzitter, secretaris en stemopnemers (1/2+1)

Er wordt voorgesteld om dhr. Janssen aan te duiden als voorzitter en Louis Galle -vertegenwoordiger van syndicus EVARES BV- als secretaris van de algemene vergadering.

Er wordt voorgesteld om geen stemopnemers aan te duiden.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

3. Financieel overzicht – goedkeuring balans en afrekening(en) – bespreking en goedkeuring budgetten (vast) werkingskapitaal - reservekapitaal – achterstallen – toelichting controleverslagen RVM (1/2+1)

Tijdens de vergadering worden de vragen van de eigenaars m.b.t. de afrekeningen en achterstallen beantwoord en besproken. De afrekeningen en de balans werden in de loop van het jaar (periodiek) ter beschikking gehouden voor de eigenaars.

Dhr. Segers zal een afspraak maken met de syndicus om de samenstelling van het totaal verbruikte eenheden (126 519 volgens Techem) na te kijken.

De afrekening volgens toegepaste verdeelsleutels, opgesteld door EVARES BV, voor de periode tot en met december 2023 wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering, samen met de balans op datum van de AV.

De goedgekeurde afrekeningen en balans mogen ondertekend worden door de voorzitter van de vergadering.

De budgettraming voor het volgende boekjaar wordt besproken en toegelicht op basis van het jaaroverzicht. Er wordt voorgesteld om de courante uitgaven te financieren d.m.v. het vaste werkingskapitaal ten bedrage van € 20 500,00 in combinatie met de driemaandelijkse voorschotten en een jaarlijkse afrekening.

Na bespreking wordt er voorgesteld om de driemaandelijkse voorschotten voor het werkkapitaal te behouden op € 22 000 per kwartaal.

De evolutie van het reservekapitaal wordt hieronder weergegeven:

Reservekapitaal vorige AV	14 520,00
Bijdrage 07/2023 – 09/2012	2 000,00
Bijdrage 10/2023 – 12/2023	2 000,00
Bijdrage 01/2024 – 03/2024	<u>2 000,00</u>
Reservekapitaal huidige AV	20 520,00 euro

Er wordt voorgesteld om de inbreng voor het reservekapitaal te behouden op € 2 000 per kwartaal.

Op datum van de algemene vergadering is de afrekening van het boekjaar 2023 nog niet vervallen, waardoor er geen problematische achterstallen worden genoteerd.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

4. Décharge RVM, rekeningcommissaris en syndicus (1/2+1)

Er wordt voorgesteld om volledige en onvoorwaardelijke décharge te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom, de rekeningcommissaris en de syndicus -EVARES BV- voor de afgelopen beheersperiode.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom en aanstellen rekeningcommissaris/verificateur (1/2+1)

Dhr. Deprez, dhr. Vanderkelen en dhr. Janssen stellen zich kandidaat voor de functie van raad van mede-eigendom tot de volgende algemene vergadering.

Dhr. Janssen stelt zich eveneens kandidaat voor de functie van rekeningcommissaris.

De leden van de raad van mede-eigendom gaan akkoord dat hun e-mailadressen worden doorgegeven aan de mede-eigenaars en bewoners in het gebouw.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan gesteld worden voor daden, bestellingen, betalingen, ... die uitgevoerd worden in eigen beheer.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

6. Mandaat syndicus – beheerscontract EVARES BV (1/2+1)

De algemene vergadering bevestigt bij unanieme meerderheid het mandaat van EVARES BV (BIV 800016). Er wordt verwezen naar de schriftelijke overeenkomst en de (aanvullende) bepalingen opgenomen in de voorgaande notulen.

Er wordt voorgesteld om de beheersovereenkomst te hernieuwen voor een periode van twee jaren na de eerstvolgende vervaldag. De aangepaste tarieflijst vanaf 01/01/2024 wordt samen met de rappelprocedure, beide als bijlage aan dit verslag, unaniem goedgekeurd. Dit verslag geldt als addendum aan de overeenkomst.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

7. Overzicht lopende juridische procedures – mandaat syndicus om in rechte op te treden (1/2+1)

EVARES BV is op datum van de algemene vergadering niet op de hoogte van lopende juridische procedures waarbij de VME betrokken zou zijn. Er wordt voorgesteld om de syndicus onvoorwaardelijk te mandateren om namens de vereniging van mede-eigenaars in rechte te mogen optreden.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

8. Evaluatie van de (leverings)contracten – onderhoudsfirma lift (1/2+1)

De terugkerende diensten, verzekeringen en leveringen van nutsvoorzieningen worden geëvalueerd aan de hand van het evaluatierapport. Momenteel zijn er variabele energiecontracten van toepassing bij Engie (gas) en bij Eneco (elektriciteit).

Afgelopen jaar zijn er beduidend minder storingen geweest aan de liftinstallatie. In geval van blokkering kan men in de liftkooi op de gele alarmknop duwen. Na 10 seconden wordt men telefonisch doorverbonden met het callcenter van de liftfirma.

Er worden door de aanwezigen geen opmerkingen geformuleerd over de leveranciers, waardoor er wordt voorgesteld om deze te behouden tot de volgende algemene vergadering.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

9. Opmaak nieuwe statuten – toekomstige verkoop conciërgewoning – bespreking en goedkeuring reglement interne orde (1/2+1)

Er wordt nogmaals verwezen naar de beslissing van de bijzondere algemene vergadering van 14 november 2022 om de voormalige conciërgewoning te privatiseren teneinde een verkoop in de toekomst mogelijk te kunnen maken.

Alle aanwezigen ontvangen een kopie van het aandelenverslag dat werd opgemaakt door beëdigd landmeter Jan Vermeiren. Volgens zijn berekening dienen er aan de gelijkvloerse conciërgewoning 19 aandelen en aan de ondergrondse kelder 2 aandelen toegekend worden.

Het notariaat Deckers is gelast met de opmaak van een ontwerp van nieuwe statuten. Het notariaat meldde op 25/03/2024 aan de syndicus dat zij nog een eigendomstitel/verduidelijking dient te ontvangen van volgende mede-eigenaars:

- Muradyan-Rekimchuk
- Grudzinska-Gendarme
- Jacobs-Preckler
- Implementis-De Wit
- Cauwenbergh Patrick
- Ho-Ho
- Splendid Projectbeheer
- Magor-Elishakov

De betrokken eigenaars worden gevraagd om voor 30/06/2024 hun eigendomstitel te bezorgen aan de nieuwe dossierbeheerster Ellen Valckx (Ellen.Valckx@deckersnotarissen.be – tel: 03 202 43 63).

Bijkomend wordt de stedenbouwkundige vergunning opgevraagd van de opsplitsing van volgende appartementen:

- 1/A-B
- 3/A-B
- 4/A-B
- 8/A-B

Het reglement van interne orde werd goedgekeurd op de algemene vergadering van 21 september 2020 en wordt opnieuw beknopt toegelicht en besproken. Er werden geen aanpassingen doorgegeven/geagendeerd waardoor er wordt voorgesteld om het RIO opnieuw te bekrachtigen tot de volgende algemene vergadering.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

10. Schilderwerken – bepaling uit te voeren werken – aanduiden uitvoerder – financieringswijze (2/3)

Er wordt verwezen naar de beslissingen van de vorige algemene vergadering, waarna de (oude) offerteprijzen opnieuw worden overlopen.

Na bespreking blijkt dat er momenteel geen meerderheid kan worden behaald om de volledige traphal, noch de garagedoorrit, noch de volledige buitenkoer van de garages opnieuw te laten schilderen.

Na bespreking wordt er voorgesteld om de leden van de raad van mede-eigendom te mandateren om een schilder aan te mogen duiden om volgende werken uit te laten voeren:

- schilderen 22 liftdeuren
- schilderen 3 deuren inkomhal (conciërgewoning, kelder en garages)
- lokaal herstellen bepleistering achtergevel ter hoogte van garages 6-7 en opnieuw schilderen.

De financiering van deze werken dient te gebeuren via het beschikbare reservekapitaal.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

11. Vernieuwen videofooninstallatie – aanduiden uitvoerder – keuze binnenposten – financieringswijze (2/3)

Het beeld van de videofooninstallatie werkt niet meer in alle appartement. Gelet op de ouderdom van het systeem en de veiligheid van het gebouw wordt er voorgesteld om een volledig nieuwe installatie te plaatsen.

Alle mede-eigenaars gaan hiermee akkoord en mandateren de leden van de raad van mede-eigendom om een uitvoerder aan te stellen.

Er wordt voorkeur gegeven aan één buitenpost aan het straat (boven het sleutelcontact) en één buitenpost in de inkomhal. De oude drukknoppen rechts, zullen afgeschermd worden met een blinde plaat.

Nadat de leden van de raad van mede-eigendom een keuze hebben gemaakt, zullen alle eigenaars een formulier ontvangen zodat er een keuze kan gemaakt worden voor het type binnenpost in het appartement.

Indien de syndicus geen antwoordformulier heeft ontvangen, uiterlijk op 20/05/2024, dient er een klassieke binnenpost met hoorn geplaatst worden (zonder camerafunctie) in de betrokken appartementen.

Tijdens de installatie zal er toegang nodig zijn tot alle appartementen.

De financiering van de gemeenschappelijke videofooninstallatie, gebeurt via het beschikbare reservekapitaal. De binnenposten in de appartementen zullen privaatief doorgerekend worden via de jaarlijkse afrekening.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

12. Aanpassingswerken CV – onderzoek plaatsing individuele watermeters – bepaling uit te voeren werken – financieringswijze (2/3)

In het verleden werd de mogelijkheid voor de plaatsing van individuele watermeters onderzocht.

Hiervoor wordt verwezen naar het verslag van de AV op 25/03/2019, waar de kostprijs werd geschat op € 1 200 per appartement.

Gelet op de mogelijke lekken die kunnen ontstaan bij de plaatsing van dergelijke meters op de bestaande (oude) leidingen, wordt er voorgesteld om deze werken pas uit te voeren wanneer er zou beslist worden om een volledige schachtrenovatie uit te voeren.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

13. Aanpassingswerken lift – isoleren muur in schijvenruimte lift met akoestische isolatie – bepaling uit te voeren werken – financieringswijze (2/3)

Dhr. Vanderkelen kaart opnieuw de geluidshinder aan die hoorbaar is in het appartement op de 9^{de} verdieping, komende vanuit de liftkamer op het dak.

Hij meldt dat het probleem al aansleept sinds de aankoop van het appartement in 2011 en dat de verschillende liftfirma's die de revue zijn gepasseerd, geen oplossing hebben kunnen aanbieden.

Hij stelt voor om de muur in de schijvenruimte op het dak, die grenst met de woonkamer te laten isoleren met akoestische geluidsisolatie.

Er wordt voorgesteld om deze werken te laten uitvoeren door de firma BLOMO Facility Services. De kostprijs bedraagt € 1 560 + BTW. Tijdens de werkzaamheden zullen beide liften buitendienst gesteld moeten worden.

Op 22 en 23 april 2024 zal de rechtse liftdeur (B-zijde) op de 2^{de} verdieping ook vervangen worden door de onderhoudsfirma.

Stemming:

Voor: 661 op 661 (100%) = AANVAARD

Tegen: 0 op 661 (0%)

Onthouding: 0

14. Diverse mededelingen

Er wordt gevraagd dat de raad van mede-eigendom een langetermijnplanning opmaakt over de gewenste uit te voeren renovatiewerken.

De deur naar de garages sleept en slaat op het einde hard toe. Er wordt gevraagd om deze deur af te laten stellen.

Ondertekening:

De voorzitter, dhr. Janssen

De secretaris, syndicus,
Louis Galle voor EVARES BV

Dhr. Vanderkelen
Raad van mede-eigendom

Dhr. Deprez
Raad van mede-eigendom

<u>Tarieflijst geldig vanaf 01/01/2024 – erelonen – administratiekosten</u> <u>(prijzen vrij van BTW zolang wettelijk toegestaan)</u>
--

Kosten ten laste van de vereniging van mede-eigenaars :

- 1) Syndicus van mede-eigendom: prijsofferte op aanvraag (forfait per maand of per jaar met uitzondering van onderstaande extra kosten en/of 24 u permanentie indien van toepassing).
- 2) Bijzondere algemene vergadering (of tweede AV vermits onvoldoende aanwezigheid) buiten de jaarlijkse statutaire vergadering of opstellen referendum: ½ maandelijks beheersloon met min. € 300,00.
- 3) Opstarten of begeleiden van procedure (andere dan invorderingen): € 300,00 per boekjaar.
- 4) Aangetekende brieven: € 18,00 /stuk (incl. portkosten). Rondschrijven op vraag van leveranciers: 150 euro.
- 5) Meteropname van gemeenschappelijke meters voor gas, water en elektriciteit indien de meterstanden niet worden doorgegeven door een eigenaar of derde. Ophangen berichten indien deze niet worden aangeplakt door conciërge of raad van mede-eigendom : € 75,00 per uur (min. 1 uur).
- 6) Opening/wijziging personeelsdossier voor VME: € 300,00
- 7) Schadebeheer en bijwonen expertises indien het beheer van de verzekeringspolissen verloopt via een externe makelaar: 195 euro/dossier
- 8) Werfopvolging, coördinatie bij grote renovatiewerken, begeleiding stedenbouwkundige regularisatiedossiers en vergelijkende studies van tarieven voor nutsvoorzieningen (incl. administratieve afhandeling): prijszetting in overleg met de algemene vergadering van mede-eigenaars in functie van de aard en de complexiteit van de werken. Richtprijs 5% op aannemingsbedrag voor werfopvolging en € 425,00 voor wijziging energieleverancier.
- 9) Opmaak reglement interne orde zonder tussenkomst van een notaris (richtprijs € 350,00). Bij tussenkomst advocaat of notaris zal 175 euro worden aangerekend voor de bespreking, controle en verspreiding.
- 10) Banken : afsluiten lening voor VME => 5% éénmalige administratiekost op het ontleende bedrag te betalen bij ondertekening van de lening na akkoord van de AV. Wijzigen financiële instelling per rekening 300 euro.
- 11) Uurloon permanentie voor interventies in het weekend en/of op werkdagen voor 09:00 en na 18:00:
125 euro / uur + 35 euro verplaatsingskost.
- 12) Jaarlijkse indexatie van het beheerscontract vindt plaats op 1 januari volgens index der consumptieprijzen.
- 13) Alle prestaties die voortvloeien uit nieuwe wettelijke regels (waaronder bijvoorbeeld GDPR, eco-designverordening, Vlaamse wooncode, EPC, asbestattest, ...) zullen verrekend in regie aan een uurloon van 75 euro/uur met een minimum van € 250,00 per gestart dossier voor gebouwen tot en met 10 kavels en minimum € 320,00 voor grote gebouwen.
- 14) Premie-aanvraag Fluvius (privatieve gegevens alle EAN-nummers noodzakelijk): 350 euro
- 15) Jaarlijkse administratiekosten voor printen/scannen van facturen en offertes :
(gebouw < 20 kavel : 50 euro / gebouw > 20 kavels : 100 euro)
- 16) Onderhandelingen en contractbesprekingen met Gsm-operatoren voor de plaatsing of wijziging van antennes : 500 euro per dossier.
- 17) Toegang webportaal 1 euro / maand / kavel

Privatieve kosten ten laste van de betrokken eigenaar :

(deze kosten worden privaat aangerekend aan de betrokken eigenaars via de onkostenverdeling van de VME)

- 18) Splitsing v/d onkosten tussen huurder/eigenaar op basis van huurcontract of btw-splitsing voor bedrijven:
40 euro per kwartaalafrekening of 80 euro per jaarafrekening.
- 19) Wettelijke informatie in het vooruitzicht van overdracht en bij notariële akte. Splitsing onkosten bij verkoop tussen koper/verkoper. Kostprijs uitvoering artikel 3.94 § 1 bedraagt € 150,00 en kostprijs voor uitvoering artikel 3.94 § 2 bedraagt € 150,00 – Supplement van € 100,00 bij versnelde (spoed)procedure – Deze kosten zijn wettelijk ten laste van de verkoper en worden verrekend via de periodieke afrekening na akte.
- 20) Vergoedingen verschuldigd door eigenaars met betalingsachterstanden: Overdracht dossier naar advocaat en/of deurwaarder:
10% op netto-achterstal met een minimum van € 275,00.
- 21) Rappelbrieven of e-mails bij niet betaling of bij betaling of een foutieve rekening: € 12,00 administratiekost per brief/mail (max. 3 brieven of mails per voorschot/provisie/onkostenverdeling voor overdracht naar advocaat)
- 22) Extra kopieën (afwijkende grote hoeveelheden op vraag van de klant – normale kopiewerken inbegrepen in maandelijks forfait):
0,5 euro/pagina (bijvoorbeeld basisaktes, lastenboeken, offertes...)
- 23) Plaatsen naamplaatjes: € 75,00 per uur (min. 1 uur).
- 24) Privatieve nabestelling sleutels en/of zenders : 15 euro administratiekost

Betalingstermijnen – vervaldatum:

vaste maandvoorschotten : 1ste van elke maand
kwartaalvoorschot / provisie : 15 dagen na verzendingsdatum
onkostenverdeling : 15 dagen na verzendingsdatum
terugbetaling tegoed : min 21 dagen na opgave rekening en bij voldoende liquiditeit op rekening van de VME.

Rappelprocedure :

(10 euro administratiekost per rappel wordt aangerekend in de periodieke afrekeningen)

1^{ste} rappel : vanaf 15 dagen na vervaldatum
2^{de} rappel : vanaf 30 dagen na vervaldatum
3^{de} rappel : vanaf 45 dagen na vervaldatum
4^{de} rappel : aangetekend door advocaat van de VME (+ kosten syndicus zie tarieflijst)

De termijnen kunnen afwijken wegens tijdelijke drukte.

*Mededeling voor de verenigingen die akkoord gingen om het beheer van de verzekeringspolissen via de syndicus te organiseren.
EVARES BV is verbonden met BV Galle, Dejans & partners. De zaakvoerders zijn Filip Galle en Stefaan Dejans. BVBA Galle, Dejans & partners, gevestigd in de Bakkerstraat 172 te 9200 Dendermonde treedt op als onafhankelijk verzekeringsmakelaar.*