

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

Datum: Donderdag 19 september 2024 om 18u
Locatie: Schotensesteenweg 167, 2100 Deurne, België - Parochiezaal Ruggeveld

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.
5.561/10.000 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

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 mevr. Bruyninckx 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. De Ceuster als stemopnemers.

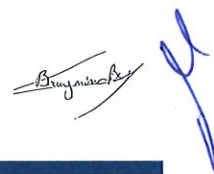
5. Bespreking rekeningen/boekhouding vorig boekjaar

Totaal uitgaven boekjaar 2022-2023 = € 212.234,46

Periodiek voorschot = € 69.078,75/kwartaal

Eenmalig werkkapitaal = € 58.200,00

Stand zichtrekening einde boekjaar = € 25.941,58



Volgende opmerkingen worden nog gemeld:

- Dakwerken garages achteraan:
 - o Tijdens het mandaat van Beheer bv was er een storm dewelke gezorgd heeft voor schade aan het dak van de garages. De verzekering is tussengekomen in slechts een gedeelte van de volledige kost van afbraak en renovatie van het dak. De syndicus heeft opnieuw contact opgenomen met de verzekeringsmaatschappij om het dossier opnieuw te openen opdat er nog een bijkomende uitbetaling zou kunnen gebeuren. Daar Beheer bv het PV van schadeloosstelling heeft getekend, werd dit dossier definitief afgesloten door de verzekeringsmaatschappij.
 - o De vraag werd vooraf aan de huidige algemene vergadering aan de syndicus gesteld om voor te leggen aan de aanwezige mede-eigenaars om Beheer bv in gebreke te stellen en het saldo van de renovatie van het dak terug te vorderen.
 - Stemming ingebrekestelling Beheer bv:
 - De algemene vergadering is met unanimité der stemmen niet akkoord om in dit dossier verdere stappen te ondernemen. Het saldo van de renovatie van het dak wordt verrekend over de mede-eigenaars van de garages.
 - Daar er nog geen zekerheid is over alle eigenaars van de garages wordt gevraagd dat de betreffende eigenaars bevestigen aan de syndicus van welke garage zij eigenaar zijn opdat dit correct in de dossiers kan worden opgenomen.

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.

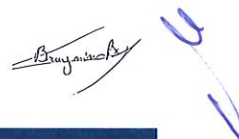
6. Goedkeuring van de rekeningen/boekhouding vorig boekjaar (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

Er dient evenwel te worden nagegaan dat de buitengarages mee moeten betalen in de verzekeringskosten. Dit zal met de commissaris van de rekeningen worden opgenomen. Naar het nieuwe boekjaar toe zal een uitgebreid en gedetailleerd onderzoek gebeuren naar de verrekening van de kosten en de toegepaste quotiteiten door Beheer bv.

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

- Financiële instelling: KBC
- Brandverzekering: Vivium
 - o De syndicus vraagt offertes op voor nieuwe polis tegen volgende algemene vergadering.
- BA Commissaris en RvM: 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
 - o Opruimen afval + sigarettenpeuken
- Ruiming septische put(ten): Lazeroms
- Doorspuiten afvoeren(en): Hollants
- Schoonmaak + vuilbakken: Conciërge
 - o Vervanging vakantie: mandaat RvM

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

Er wordt gemeld door de aanwezige mede-eigenaars dat niet enkel de hoekappartementen aan de rechterzijde problemen hebben met schimmel; dit fenomeen doet zich ook voor aan de linkerzijde. Er dient dan ook een oplossing te worden voorzien voor beide gevels.

De syndicus heeft enkele offertes opgevraagd bij gespecialiseerde aannemers om een oplossing te voorzien voor de problematiek. De betreffende aannemers hebben een voorstel gedaan voor de plaatsing van isolatie tegen de gevel (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 1 zijgevel: € 142.804,00

Extra prijs voegwerk dilatatievoegen:

- Peter Cox: € 5.963,98

Besluit: De algemene vergadering is niet akkoord met uitvoering van voormelde werken. De beslissing wordt genomen om een aannemer/deskundige aan te stellen voor de opmaak van een rapport/verslag met meetstaat voor de noodzakelijke werkzaamheden in het gebouw. Dit zal in samenspraak met de raad van mede-eigendom worden opgevolgd.

9. Toelichting lopende dossiers – Schachtrenovaties

In het voorbije werkjaar werd de EF- schacht volledig gerenoveerd door de firma Van Vlimmeren. Dit houdt in dat er heden nog twee schachten (op basis van de ontvangen informatie van Beheer bv) dienen te worden gerenoveerd.

Omwille van het kwalitatieve en voordelige werk dat werd uitgevoerd door de firma Van Vlimmeren is er een algemeen akkoord dat de nog uit te voeren schachten ook door de firma Van Vlimmeren worden gerenoveerd.



De syndicus neemt dit op met de firma en laat de werkzaamheden uitvoeren in samenspraak met de raad van mede-eigendom.

10. Toelichting lopende dossiers - Waterinfiltraties kelders

Het voorbije werkjaar werden er meerdere waterinfiltraties in de kelders opgelost:

- Terugslagkleppen: Aan de voorzijde werden aan de afvoeren terugslagkleppen geplaatst.
- Verluchting achtergevel: Eén van de verluchtingen werd dichtgemaakt omdat er werd vastgesteld dat via de betreffende verluchting (regen)water infiltreerde.
- Afvoer kelder achter: Eén van de afvoeren was gebroken waardoor er infiltratie was via de afvoer in privatieve kelders. Deze afvoer werd hersteld door de loodgieter.
- Afvoeren voorzijde kelders: De afvoeren (in het gebouw) bleken onderaan aan de bochten (alle 7) gebroken te zijn waardoor langs deze weg ook telkens infiltraties waren. Deze bochten werden enerzijds vervangen en er werden tevens sifons geplaatst om de afvoer van het water te versoepelen.

11. Voorstel camerabewaking - Opvolging afval en stort – Beslissing

Omwille van de aanwezige problematiek van afvalverzameling werd er (opnieuw) voorgesteld om camerabewaking te voorzien. De syndicus heeft offerte opgevraagd bij de firma DVE Service.

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

De aanwezigheid van camerabewaking wordt besproken met de algemene vergadering.

Aangezien het dikwijls gebeurt dat pakjes die door BPost, Post NL, ... worden geleverd in de inkomhal worden achtergelaten later niet meer worden gevonden, zou camerabewaking interessant zijn om na te gaan wat er juist gebeurt.

Er wordt afgesproken dat wanneer eigenaars/bewoners pakjes zien liggen in de inkomhal dat deze achter de sasdeur in de gang moeten worden gelegd om meer zekerheid te verkrijgen dat deze niet zouden worden gestolen.

Besluit: De algemene vergadering is niet akkoord met het voorstel van camerabewaking.

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

Dit punt werd op de agenda geplaatst op vraag van enkele eigenaars.

Het dossier wordt uitgebreid besproken met de algemene vergadering. Voor de levering en plaatsing van een fietsenberging wordt er geen meerderheid gevonden.

Aan Stad Antwerpen werd de vraag gesteld om meer fietsbeugels te voorzien in de straat. Met de renovatie van de Wouter Haecklaan zou dit ook gebeuren.

Voor wat betreft oude fietsen die aan het gebouw staan werd Stad Antwerpen gevraagd om deze te verwijderen. Dit zal via Stad Antwerpen verder worden gecommuniceerd.

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

Omwille van de brandveiligheid is het niet toegelaten om deze doorgang af te sluiten.

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord dat er een nieuw plaatje "privéterrein" wordt geplaatst aan de doorgang.

Er wordt nog opgemerkt dat de verlichting in de straat 's nachts niet brandt.

14. Uit te voeren werkzaamheden - Budgettering - Bepaling financiering

Dit agendapunt wordt hernomen op de volgende algemene vergadering.

Zie ook agendapunt 8 van huidig verslag waarbij de algemene vergadering akkoord is gegaan met aanstelling van een aannemer/deskundige aan te stellen. Op basis van het rapport dat zal worden opgemaakt, zal een budgettering worden uitgewerkt.

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

De syndicus bezorgt op de volgende algemene vergadering een begroting van de te verwachten vaste uitgaven voor de vereniging van mede-eigenaars voor het boekjaar 2024-2025. Op basis van deze begroting zullen de huidige voorschotten worden geëvalueerd en eventueel worden gewijzigd.

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.



Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met behoud van de huidige opvragingen.

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

Besluit: De syndicus zal de mede-eigenaars Informeren in de maand mei 2025 wanneer het water zal worden afgelaten in de zomerperiode. Zodoende hebben alle eigenaars voldoende tijd om eventueel privatieve werkzaamheden vast te leggen.

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.

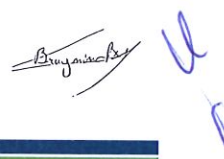
Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het Reglement van Interne Orde.

Er wordt tevens afgesproken dat:

- Het Reglement moet worden vertaald in diverse talen. Met de raad van mede-eigendom wordt afgesproken in welke talen dit dient te gebeuren.
- De verhurende eigenaars dienen een kopie van het reglement van in interne orde (in de correcte taal) te bezorgen aan hun huurder(s). De huurder(s) dient een document te ondertekenen voor ontvangst en de verhurende eigenaar dient dit document aan de syndicus over te maken.
- Er zal een boeteclausule worden voorgesteld in samenspraak met de raad van mede-eigendom. Op de volgende algemene vergadering zal dit voorstel worden voorgelegd ter goedkeuring.
- Wanneer er vaststelling worden gedaan van inbreuken tegen het reglement worden de eigenaars gevraagd om dit te melden aan de syndicus.
- De algemene sorteerregels zullen mee worden opgenomen in 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 met uitvoering tegen 2026 (indien de wetgeving niet zou wijzigen).

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 met unanimité der stemmen décharge aan de commissaris van de rekeningen voor het voorbije werkjaar.

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

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

22. Décharge vorige syndicus

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

23. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen 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 met unanimité der stemmen akkoord met aanstelling van mevr. Bruyninckx én de externe commissaris Rekencommissaris.be.

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

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

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:

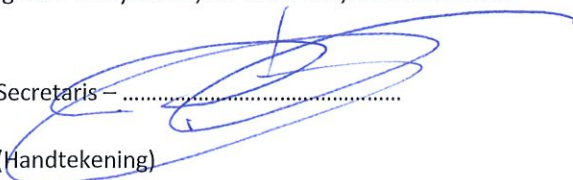
- Bloembakken: Er werden bloembakken geplaatst door de syndicus op de achterkoer. Dit dossier wordt uitgebreid besproken en wordt verder opgenomen met de raad van mede-eigendom.
- Er wordt besproken dat er (on)bekenden (deels) voor de inrit parkeren. Er zal met Stad Antwerpen worden opgenomen om hiervoor een oplossing te bekomen.
De vraag wordt eveneens gesteld om het gehandicaptenbord te verplaatsen naar de inrit zoals dit ook bij de buurgebouwen is uitgevoerd. Mogelijks kan dit het voormelde probleem al oplossen.
- 'Tuintje' achteraan rechts: Er wordt melding gemaakt dat één (of meerdere) van de bewoners eten en drinken geven aan katten. Omwille van allergie van de bewoner van het appartement gelegen aan dit 'tuintje' wordt gevraagd om dit niet meer te doen. Deze vraag zal worden opgevolgd door de bewoners die dit doen.
- Tikken van buizen: Er dient nog een onderdeel van de verwarmingsinstallatie te worden vervangen. De problematiek van het tikken zou hiermee in principe opgelost moeten zijn. Verder worden alle bewoners verzocht om correct te ontluchten opdat er geen (zo weinig mogelijk) lucht in de leidingen zit.
- Ongediertebestrijding: De syndicus gaat na welk contract er door Beheer bv werd afgesloten en neemt dit dossier verder op met de raad van mede-eigendom.
- Er wordt melding gemaakt van overlast door de huurder van C9. De eigenaar van het betreffende appartement is aanwezig en zal nogmaals zijn huurder aanspreken. Dit wordt met de raad van mede-eigendom verder opgevolgd.
- Er wordt melding gemaakt van losse roosters aan de garage 15-16. De syndicus geeft opdracht om dit te herstellen.
- Er wordt melding gemaakt van losse tegels ter hoogte van de appartementen C6 + D3 op de overloop. De syndicus zal nagaan welke mogelijkheden er zijn om dit aan te pakken.

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 – 

(Handtekening)

Secretaris – 

(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.

