

VME Wouter Haecklaan 7 - 8 (Res. Kievit)

Wouter Haecklaan 7 - 8
2100 Deurne (Antwerpen)
0869.624.794
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. 25-3-2024

*Datum: maandag 25-03-2024 Tijdstip: 19:00 U
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 5.882 / 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 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 vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. **Bashoven** als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/12/2023.

- Balans:

Een afschrift van de balans per 31/12/2023 wordt toegevoegd aan het verslag van de huidige AV.

		Debet	Credit
400000	Eigenaars	34.908,67	
410000	Reservekapitaal		79.678,24
410100	Werkkapitaal		40.400,00
440000	Leveranciers	3.824,35	
491000	Afrondingen	9,39	
493000	Overboeking voorafbetaling		362,50
499000	Wachtrekening	745,79	
550003	Zichtrekening KBC	7.794,96	
550022	Spaarrekening KBC	73.157,58	
		120.444,74	120.440,74

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers boekjaar 2023.

Totaal van de kosten boekjaar 2023:	€ 245.871,45
<i>Waarvan Buitengewoon</i>	
- Aangroei reservekapitaal	€ 20.520,00
- Aflossing lening	€ 27.006,00
- Tussenkost reservekapitaal	€ - 6.768,67
- vernieuwing Parlofonie	€ 6.768,67
- Asbestattest	€ 1.857,35
- videobewaking	€ 2.413,47
- Privatieve kosten	€ 17.134,76

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd:

5500007	176.97	(3 maanden lening)
5500032	225.93	(3 maanden lening)
5500035	189.48	(3 maanden lening)
5500039	176.97	(3 maanden lening)
5500049	184.26	(3 maanden lening)
8405686	176.97	(3 maanden lening)
8406128	153.03	(3 maanden lening)
8406355	153.03	(3 maanden lening)
8406435	153.03	(3 maanden lening)

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Invorderingsprocedure cfr. statuten.

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen voor einde maand van aanbidding te zijn gecrediteerd binnen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Het is van belang dat de achterstallen op de voet gevolgd worden door gepast in te grijpen. Grote achterstanden moeten vermeden worden om het predicaat "slecht beheer" te voorkomen.

- Bij niet-betaling na het verstrijken van de betalingstermijn zal na 15 dagen een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden.

- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel / ingebrekestelling verzonden worden.

- In geval deze zonder gevolg zou blijven wordt een derde aangetekende maning verstuurd inbegrepen een ingebrekestelling en met toepassing van administratieve vergoeding en intresten volgens dit artikel 37 uit de statuten. De ingebrekestelling omvat de verhoging van de hoofdsom met 100,00 euro, dit om de extra administratie die de vereniging van mede-eigenaars verplicht is te voeren te dekken en aanrekening op de hoofdsom van de intrest van 1% per begonnen maand. Beiden zijn opeisbaar op de vervaldatum van de oorspronkelijke betalingstermijn. Na aftrek van de kosten komt het saldo toe aan de Vereniging der Mede-eigenaars.

- Per aangetekende rappel en/of ingebrekestelling zal, ten voordele van de syndicus, een contractueel vastgelegde vergoeding van 15,00 euro doorgerekend worden aan de individuele eigenaars dewelke zal verrekend worden bij de eindafrekening.

- Indien de betaling 20 dagen na deze derde aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden.

- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.

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:	Dalatec (sinds 1-1-2024)
- 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 zijn geen lopende juridische procedures op heden. Zie wel agendapunt 10.2 inzake de aanstelling van Meester Bivacco, ter verdediging van de rechten van de vme, tegen firma Hugo de Jongh liften.

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

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

5 Kwijting commissaris

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

6 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~~
- ~~De Vries~~

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

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

- 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.

7 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

* Dhr. ~~xxxxxx~~

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.

8 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De syndicus vraagt een eenmalige indexatie van diens beheersloon - buiten de maandelijks forfait voor de standaard beheerstaken cfr. de consumptie index. Hiervoor zal de consumptie index van de maand december 2023 (129,53) worden gebruikt t.o.v. deze van december 2019 (109,18).

De Algemene Vergadering her verkiest unaniem Beveko voor een periode van 1 jaar en 3 maanden alsook is unaniem akkoord met de indexatie van de extra beheerskosten.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

9 Bespreking en stemming goedkeuring offerte asbestsanering ifv asbest attest gemeenschappelijke delen - financiering

Asbestattest voor de gemeenschappelijke delen werd opgemaakt door Oesterbaai.

Er werden in totaal 14 asbesthoudende materialen in de gemeenschappelijke delen vastgesteld, waarvan slechts 1, met verzoek om dringend te verwijderen.

Gips leidingisolatie kelder:

Advies deskundige:

Verwijder dit asbestmateriaal zo snel mogelijk. Volg de toestand goed op. Uitvoering in hermetische zone (erkend asbest verwijderaar) Enige toegelaten methodiek

Op basis hiervan werden offertes gevraagd aan meerdere asbest sanering bedrijven.

Prijzen excl. BTW

Offerte Asbitech

Prijs: € 25.539,00

Offerte AARS

Prijs: € 26.300,00

Werken dienen in 2 delen uitgevoerd worden, zonder onderbreking. Dit gelet er rekening dient gehouden worden met het werk van de conciërge en met de afvalcontainers die binnen-en buiten dienen te worden geplaatst. Eveneens lopen er cv buizen door de kelders. Deze kelders zullen bij de werken vrijgemaakt dienen te worden. De werken zullen +/- 2 weken duren.

De algemene vergadering beslist om de offerte via de firma Asbitech goed te keuren.

De algemene vergadering beslist aansluitend om de buizen opnieuw te isoleren. Er worden hiervoor 2 offertes opgevraagd. De algemene vergadering beslist unaniem om een mandaat te verlenen aan de rvm voor de keuze van een bepaalde offerte voor het isoleren van de cv leidingen.

Financiering via het reservekapitaal.

10 Bevestiging aanstelling dalatec als onderhoudsfirma Liften ter vervanging van firma hugo de Jongh liften - Daad van voorlopig beheer

Offerte Dalatec:

Prijs regulier onderhoud: € 3.812,82 voor de 3 liften (€ 1.270,94 per lift) incl. 6% BTW
Dit is 654,72 euro goedkoper dan bij Hugo de Jongh liften voor het regulier onderhoud.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de omschakeling naar Dalatec en bekrachtigd de dringende omschakeling van onderhoudsfirma vanaf 1/1/2024 gelet op de slechte dienstverlening van Hugo de Jongh liften.

10.1 Annulatie goedgekeurde offerte moderniseringswerken hugo de Jongh liften + Goedkeuring Offerte Dalatec voor de moderniseringswerken volgens risicoanalyse - 3 liften

Prijzen excl. BTW

Offerte Dalatec:

Prijs: € 1.935 PER liftinstallatie.

Totale prijs 3 liften: € 5.805,00 excl. BTW.

De prijs, die Hugo de Jongh aanrekende, per liftinstallatie, bedroeg € 19.106,85 excl. BTW voor de 3 liften. Deze wijziging brengt dus een besparing met zich mee van 13.301,85 euro.

De algemene vergadering beslist unaniem om de modernisatiewerken via de firma Dalatec uit te voeren. De algemene vergadering beslist unaniem om de goedgekeurde offerte van firma Hugo de Jongh liften te annuleren.

Financiering via reservekapitaal.

10.2 Goedkeuring aanstelling Steven Bivacco als raadsman van de vme ivf de stopzetting van de samenwerking met HDJ per 1-1-2024 en annulatie van de overeenkomst voor uitvoering van de modernisatiewerken volgens risicoanalyse

Hugo De Jongh is niet akkoord met de annulering van de modernisatiewerken. De VME heeft deze werken geannuleerd binnen de 24 uren na bestelling.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met de aanstelling van meester Bivacco, ter verdediging van de rechten van de vme, in functie van de annulering van de modernisatiewerken (binnen de 24 uren na bestelling) via firma Hugo de Jongh liften.

11 Bespreking en stemming offerte overeenkomst techem - caloribel voor huur (10 jarig contract) warmtemeters

Prijzen excl. BTW

Offerte Techem – Caloribel

Voordeel: **het wordt goedkoper:**

De offerte per meter, voor huur, incl. TSS systeem bedraagt 7,95 euro / meter excl. BTW (opname vanop kantoor dus ook geen plaatsbezoeken meer nodig)

Heden betaald de vme € 8,37 / meter excl. BTW.

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van de firma Techem Caloribel goed te keuren. De algemene vergadering is unaniem akkoord met de duurtijd van deze overeenkomst dewelke langer is dan de duur van het mandaat van de syndicus.

De algemene vergadering vraagt wel om de omschakeling zo snel mogelijk te doen, gelet er warmtemeters defect beginnen gaan.

12 Bespreking en stemming goedkeuring offerte plooi paaltjes op de oprit tegen foutparkeerders

Sinds meer dan een jaar staan er bijna elke dag auto's geparkeerd voor de inrit garage dit is sinds er betalend parkeren in de straat is ingevoerd. Deze wagens zijn niet altijd van onze bewoners of burens maar heel regelmatig van andere straten tot meerdere buitenlandse nummerplaten. Er zijn eigenaars die proberen te ontsnappen aan betaald parkeren en laten dan hun wagen meerdere dagen staan. De politie kan niets ondernemen gelet privaat domein.

Er werd offerte gevraagd voor plooi paaltjes.

Prijzen excl. BTW

Offerte Safety shop

3 * plooi paal

Prijs: € 155,40

De algemene vergadering beslist unaniem om hiermee akkoord te gaan. De plaatsing zal gebeuren door dhr. ~~Deleuven~~ in eigen beheer.

Financiering via het werkkapitaal.

13 Bespreking en stemming aanstelling prebeco - brandpreventiedossier gebouw (verplicht ifv personeel in dienst binnen de vme)

De opmaak dient te gebeuren Dit cfr. de wetgeving terzake en dit gelet er per vme een poetsvrouw op de payroll staat, die in het gebouw tewerk gesteld wordt.

Inhoud brandpreventiedossier:

- 1) Risicoanalyse brand + brandscenario's
- 2) Aanrijplan voor de brandweer
- 3) Interventiedossier voor de brandweer
- 4) Evacuatieplannen
- 5) Inventaris van aanwezige blusmiddelen
- 6) Oprichten van interne brandbestrijdingsdienst

Prijzen excl. BTW

Offerte Prebeco

Naam	Bedrag	Beschrijving	Opmerking
Brandonderzoek (klein)	€ 450,00	Onderzoek adhv enkelvoudige rondgang (foto reportage + Q&A + Algemene opmerkingen)	
Brandveiligheid (klein) - Brandpreventiedossier (inclusief risicoanalyse)	€ 1.650,00	Brandpreventiedossier (inclusief risicoanalyse)	50 % Voorschot

De algemene vergadering beslist unaniem om het brandpreventiedossier, te laten opmaken via Prebeco.

Financiering via het reservekapitaal.

14 Goedkeuring offerte - verplicht uit te voeren privatieve aanpassingswerken in garageboxen via PSC electro ifv de 5-jaarlijkse herkeuring elektriciteit gemeenschappelijke delen

Prijzen excl. BTW

Offerte PSC Electro

De algemene vergadering beslist unaniem om deze privatieve werken aan de elektriciteit gemene delen goed te keuren, al zijn deze van privatieve aard, gelet dit technisch noodzakelijk is, i.f.v. de keuring van de elektriciteit, gemene delen. De kosten zijn privaatief door te rekenen aan de betrokken eigenaars.

De individuele eigenaars werden gevraagd om toegang te voorzien tot de garages aan PSC Electro op 17 en 18 april.

15 onderhoud gebouw: kelderopeningen en roosters

Dhr. ~~Dankbaar~~ heeft een nota uitgehangen om geen peuken in de keldergaten te gooien.

16 Renovatie / vernieuwing voordeuren - aanvraag offertes

Er werd een offerte opgemaakt door Winsol zodoende de VME een idee heeft van de kostprijs van dergelijk project.

Prijzen excl. BTW

Offerte Winsol

ALUMINIUM schrijnwerk met het raamprofiel ALLURA+81 - Thermische onderbreking ABS Top (Wind druk: 633 N/m²)

4 raamgehelen.

Prijs: € 27.351,08

De algemene vergadering beslist unaniem om bijkomende offertes op te vragen dewelke kunnen voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering.

17 Schilderen vloer in de keldergangen

De meeste keldervloeren zijn beschadigd.

De algemene vergadering beslist unaniem om offertes vragen voor het schilderwerken van de keldervloeren.

18 Bespreking luchtafzuiging gebouw

Iedereen wordt gevraagd om diens rooster goed te onderhouden. Anderzijds wordt er gevraagd om zeker geen privatieve roosters naar de schachten af te plakken.

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

De syndicus geeft toelichting bij ontwerpbegroting voor boekjaar 2024. Dit wordt als volgt bepaald:

- Gewone kosten € 168.650,00
- Buitengewone kosten € 6.153,30

De algemene vergadering is akkoord met de begroting.

De syndicus stelt op basis van het budget voor 2024 volgende hierop volgende provisies voor:

1. Werkkapitaal

Er is een vaste provisie werkkapitaal, ten bedrage van € 40.400,00 (zijnde 700,00 euro voor een klein appartement en 725,00 euro voor een groot appartement). De algemene vergadering beslist unaniem om deze vaste provisie werkkapitaal te behouden.

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 2024 en de eerste 2 kwartalen boekjaar 2025.

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.

De trimesteriele provisie zal worden opgemaakt / verzonden aan de eigenaars op de eerst dag van de maand van het desbetreffende kwartaal / trimester zodoende er steeds voldoende liquiditeit op de rekening van de vme aanwezig is.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de provisies werkkapitaal en beslist unaniem om deze te behouden.

2. Reservekapitaal

* € 5.130,00 / kwartaal als volgt

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

De trimesteriele provisie zal worden opgemaakt / verzonden aan de eigenaars op de eerst dag van de maand van het desbetreffende kwartaal / trimester zodoende er steeds voldoende liquiditeit op de rekening van de vme aanwezig is.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de provisies reservekapitaal en beslist unaniem om deze te behouden.

Een overzicht van de provisies wordt opgenomen in het verslag van de AV.

	<u>Werkkapitaal</u>	<u>Reservekapitaal</u>
01/01/2024 – 31/03/2024	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/04/2024 – 30/06/2024	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/07/2024 – 30/09/2024	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/10/2024 – 31/12/2024	€ 38.850,00	€ 5.130,00
<u>Totaal boekjaar 2024</u>	€ 155.400,00	€ 20.520,00
01/01/2025 – 31/03/2025	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/04/2025 – 30/06/2025	€ 38.850,00	€ 5.130,00

De Algemene Vergadering beslist en gaat unaniem akkoord met de voorgestelde **provisie werkkapitaal** voor boekjaar 2024 en de eerste 2 kwartalen boekjaar 2025.

→ 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 2024 ten bedrag van 5.130,00 / kwartaal.

→ € 90,00 / appartement / kwartaal.

20 Allerlei

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 21.00 U.

Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.