

Vereniging van Mede-Eigenaars
VME Fruithoflaan 114 (Res. Jacobsen)
Fruithoflaan 114, 2600 Berchem (Antwerpen)
KBO: 0.850.373.165
Bank: BE59 6451 0622 3826 BIC: JVBA BE22

Syndicus
Beveko BVBA
Fruithoflaan 79 B1, 2600 Berchem
Tel.: 03/440.38.44
BIV: 506.331

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum Av: 18/10/2018

0. Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19:00 uur zijn er 33 van de 64 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 5.325 / 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, indien een stemming betwistbaar is zal het ontvangen stembulletin gebruikt worden. 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. Eyckmans als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

2 Toelichting / verduidelijking omtrent de meerderheidsvereisten - informatief

1° met een 3/4 meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- over elke wijziging aan de statuten die te maken heeft met het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen;
- over alle werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de werkzaamheden waarover de syndicus kan beslissen;
- over de oprichting en de samenstelling van een raad van beheer.

2° met een 4/5 meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen:

- over elke andere wijziging aan de statuten, met inbegrip van een wijziging van de verdeling van de kosten van de mede-eigendom;
- over elke wijziging aan de bestemming van het gebouw of een gedeelte ervan;
- over het heropbouwen van het gebouw of het herstellen van het beschadigde gedeelte bij gedeeltelijke vernieling;
- over de aankoop van vastgoed dat bestemd is om aan de gemeenschappelijke delen te worden toegevoegd;
- over elke daad van beschikking over de gemeenschappelijke onroerende goederen

3° met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars (dit houdt in dat alle mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd moeten zijn):

- over elke wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom;
- over elke beslissing van de algemene vergadering om het gebouw volledig herop te bouwen;
- over de beslissing om de vereniging van mede-eigenaars te ontbinden.

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat vanaf 01/01/2019 wijzigingen worden aangebracht aan de meerderheidsvereisten :

Belangrijkste wijzigingen :

- Betaler beslist
- Werken aan gemeenschappelijke delen : 2/3 ipv 3/4

3 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/03/2018

- Balans:

Eigenaars	3.932,59	
Reservekapitaal		230.952,19
Leveranciers		5.832,25
Afronding		5,04
Spaarrekening	191.301,48	
Zichtrekening	41.555,41	
	236.789,48	236.789,48

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale kost van het boekjaar : 169.967,59 euro

Reservefonds :

Toevoeging aan de reserve : 40.500,00 euro

Tussenkost renovatie dak : 34.103,76 euro

Uitzonderlijke uitgaven :

Aanpassingswerken elektriciteit : 5.490,80 euro

Saldo renovatie parking : 14.501,64 euro

Asbestinventaris : 1.276,55 euro

Renovatie dak : 34.103,76 euro

Erelonen advocaat dossier parking : 1.262,59 euro

3.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

3.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

Deckers Bruno 129,75 euro (2Q2018)
 129,75 euro (3Q2018)
 129,75 euro (4Q2018)
 769,71 euro (jaarafrekening)
 1.158,96 euro

Dierckx -259,67 euro (jaarafrekening)
 973,13 euro (3Q2018)
 973,13 euro (4Q2018)
 1.686,59 euro

3.1.2 Achterstallenprocedure :

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 binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 12,50 €

administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.

- Bij niet betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,00€) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.

- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.

- Indien de betaling 20 dagen na deze 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.

- Indien een dossier overgemaakt wordt aan een Raadsman voor juridische invordering en de achterstallige mede-eigenaar alsnog overgaat tot integrale betaling alvorens een vonnis geveld wordt, zullen alle tussentijds gemaakte kosten (kosten advocaat, deurwaarderskosten,...) privaat aangerekend worden.

- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).

- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

3.2 Bespreking en beslissing inzake de juridische procedures

Volgende juridische procedures zijn hangende : nihil

3.3 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

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.

De syndicus geeft toelichting omtrent de problemen met de onderhoudsfirma van de gemeenschappelijke centrale verwarming, indien de problemen aanhouden krijgt de Raad van Mede-eigendom van de 3 paviljoenen bij eenvoudige meerderheid het mandaat om te wijzigen van onderhoudsfirma om de continuïteit van het onderhoud te waarborgen.

3.4 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

4 Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom - Commissaris

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.

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem kwijting aan de Raad van Mede-eigendom en Commissaris der Rekeningen. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

5 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA unaniem voor nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden. De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

6 Toelichting Europese verordening GDPR d.d. 27/04/2016 i.f.v. de vereniging van mede-eigenaars en de hierin opgestelde documenten door de syndicus

In navolging van de algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) of beter bekend als de GDPR = General Data Protection Regulation), dient iedere organisatie die op geregelde basis persoonsgegevens verwerkt, een beleid met daarbij horende documenten (o.a. verwerkingsregister, privacy policy, verwerkersovereenkomst, ...) uitwerken.

De vereniging van mede-eigenaars is een organisatie met rechtspersoonlijkheid, dewelke zonder twijfel, op regelmatige basis persoonsgegevens verwerkt / laat verwerken. Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

Ook in het kader van de gedwongen mede-eigendom dient de GDPR te worden nageleefd. De syndicus voert bepaalde taken uit in opdracht van de VME (als diens wettelijk vertegenwoordiger), waarin noodzakelijkerwijze (persoons)gegevens worden verwerkt. Deze verwerking gebeurt o.b.v. de wetgeving, het reglement van mede-eigendom of ter uitvoering van een beslissing van de algemene vergadering.

Zie art.: 577-88 §4 "Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht: 16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen"

De GDPR kent verschillende rechten en verplichtingen toe naargelang men verwerkingsverantwoordelijke, verwerker dan wel betrokkene is.

In het kader van de GDPR wordt de VME aanzien als **verwerkingsverantwoordelijke**. De VME kan haar doel slechts bereiken middels de verwerking van persoons gegevens door diens wettelijke organen wat impliceert dat de VME dient te voldoen aan de verplichtingen van de verwerkingsverantwoordelijke zoals omschreven in de GDPR.

In het kader van de GDPR wordt de syndicus aanzien als **verwerker** gezien deze in naam en voor rekening van de VME, als diens orgaan, bepaalde taken dient uit te voeren dewelke leiden tot een verwerking van persoonsgegevens.

Concreet houdt dit in:

- Opmaak **verwerkingsregister voor de VME**
- Opmaak **privacy policy**
- Afsluiten van **verwerkersovereenkomst** met de syndicus

De aanrekening hiervoor ad 325,00 euro worden opgenomen in de afrekening 2018 - 2019

6.1 Goedkeuring verwerkingsovereenkomst syndicus – vereniging van mede-eigenaars

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord dat de Voorzitter van de Algemene Vergadering de verwerkingsovereenkomst zal ondertekenen. Stemming bij handopsteking : resultaat unaniem

7 Verkiezing Raad van Mede-eigendom en Commissaris der rekeningen + bevestiging modus operandi goedkeuring en betaling facturen

De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom :
Dhr Gobbers
Dhr Eyckmans

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. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget, voor zover dit er zou zijn en 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 Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Dhr Timmermans

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.

De beide Raadsleden ontvangen voor betaling de facturen en zetten hun handtekening – meestal op de enveloppe – ter goedkeuring tot betaling. In de mate van het mogelijke wordt gevraagd dit op de facturen te doen. Voor de centrale rekening wordt een mail rondgestuurd waarna de Raadsleden via mail hun akkoord geven – nadien volgt de dubbele elektronische handtekening.

Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

8 Bespreking en stemming dubbele handtekening op de rekening van de centrale rekening Mercator 8 - 9 - 10

Alle facturen die betrekking hebben op de 3 paviljoenen, voornamelijk facturen van de stookolieleverancier, CV-onderhoudsfirma dienen samen te worden ondertekend door enerzijds de syndicus én anderzijds een gevolmachtigde van de VME. Momenteel gebeurt dit ook op een elektronische manier.

7.1 Kandidaat Dhr Van Durme (Fr 116)

Niet herkozen

7.2 Kandidaat Dhr Creten (Fr 112)

De Algemene Vergadering is unaniem akkoord om de dubbele handtekening toe te vertrouwen aan dhr Creten. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat dit punt ook voorgelegd wordt op de Algemene Vergadering van paviljoen 112 en 116.

9 Bespreking en stemming opmaak verplicht beschrijvend bodemonderzoek (Budget 17.240,00 euro + BTW) te verdelen over de 3 paviljoenen

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat hij van OVAM een schrijven heeft ontvangen dat zij niet beschikken over een conform beschrijvend bodemonderzoek. Dit beschrijvend bodemonderzoek is noodzakelijk omdat de VME's Fruithoflaan 112-114-116 aangeduid zijn als saneringsplichtige. Om na te gaan in hoeverre een sanering noodzakelijk is een wettelijk verplicht beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk. In functie van het resultaat van dit BBO zal OVAM eventuele saneringsverplichtingen kunnen opleggen. Kostprijs 21.000,00 euro te verdelen over de 3 paviljoenen ofwel 7.000,00 euro per paviljoen.

Na bespreking beslist de Algemene Vergadering om mandaat te geven aan de Raad om op basis van bijkomende offertes de beste offerte te weerhouden. Maximaal budget 21.000,00 euro te verdelen over de 3 paviljoenen. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.



10 Bespreking en stemming goedkeuring aangepast Reglement van Mede-eigendom cfr de wet op de mede-eigendom

Conform de bepalingen van de wet op de mede-eigendom heeft de syndicus het bestaande Reglement van Mede-eigendom laten aanpassen aan de Wet op de mede-eigendom. De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gehad om op eenvoudige vraag een exemplaar van dit aangepaste RVME te bekomen voorafgaandelijk aan de vergadering. Na bespreking beslist de Algemene Vergadering dit aangepast RVME goed te keuren.

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat ingevolge een recente wetswijziging opnieuw aanpassingen zullen doorgevoerd dienen te worden, bijkomend dient een Reglement van Inwendige Orde te worden opgesteld dat tal van verplichte items dient te bevatten. De syndicus dient hiervoor het nodige te doen. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

11 Bespreking stand van zaken renovatie verhuisweg - fasering van de werken - stemming budgettering - financiering - Budget 1ste fase : 43.200,00 euro te verdelen over de 3 paviljoenen

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat conform de beslissingen op de vorige Algemene Vergaderingen opdracht werd gegeven aan een studiebureau om de problematiek te onderzoeken en hierover een studie op te maken. Hiervoor werden door architect Marc Van Bortel enkele plaats bezoeken gebracht om de problematiek in kaart te brengen. Dhr Van Bortel verwijst naar de mogelijkheid om de renovatiewerken aan de keldergarage te faseren en rekening houdend met het feit dat bij de geplande gevelrenovatie en stelling de terrasrenovatie op de gelijkvloerse verdieping zal verhinderen,

In concreto gaat het om volgende werken :

- voor het dichten van de dilatatievoegen van de keldergarage;
- voor het dichten van randaansluitingen zowel t.h.v. de inrit van verhuisweg als aan de kopse gevel achterzijde.

De in de offerte opgenomen werken zijn zodanig opgevat dat in een tweede fase op eenvoudige wijze hieraan kan worden aangesloten.

Totaal te voorzien budget : 43.200,00 euro te verdelen over de 3 paviljoenen ofwel 14.400,00 euro per paviljoen; **Betaling via een bijzondere opvraging.**

Na bespreking beslist de Algemene Vergadering unaniem om mandaat te geven aan de Raad om op basis van bijkomende offertes de beste offerte te weerhouden. Maximaal budget 43.200,00 euro te verdelen over de 3 paviljoenen. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

12 Bespreking en stemming plaatselijke herstelling langsheen de verhuisweg (verwijderen of aanpassen van de bestaande bloembakken - fatsoeneren / verwijderen van puin)

Gelet op de beperkte kostprijs werd in samenspraak met de bestuursleden hiervoor reeds opdracht gegeven. Dit punt wordt niet verder ter stemming voorgelegd. Betaling via de gewone jaarrekening.

13 Bespreking en stemming plaatselijke herstellingen inrit gaanderij Oostkant - herstelling daar waar mogelijks gevaarlijke situaties kunnen optreden

Na bespreking is de Algemene Vergadering akkoord dat de Raad van Mede-eigendom mandaat krijgt de nodige herstellingen te laten uitvoeren. In geval van een gevaarlijke situatie heeft de syndicus van rechtswege het mandaat bewarende maatregelen te nemen. Indien herstellingen dienen uitgevoerd te worden, financiering via de gewone jaarrekening. De Algemene Vergadering beslist dit punt mee te laten uitvoeren op het moment dat de eerste fase van de verhuisweg aangevat wordt.

14 Bespreking en stemming gemeenschappelijke herstelling terrassen van de 3 paviljoenen 'alles ineens' - aanstelling werkgroep (voor ondermeer keuze balustrades, interactie met deskundige,...)

De mogelijke renovatie van de terrassen is een agendapunt op de Algemene vergadering van het gebouw 116. Daarom werd binnen de Raad van 112-114 de vraag gesteld of het niet opportuun zou zijn met het oog op uniformiteit / timing / keuze uitvoerder,... de 3 paviljoenen zouden samenwerken en dat een werkgroep kan worden opgericht bestaande uit de Raadsleden uit de 3 paviljoenen om 1 project uit te werken. Na bespreking is de Algemene Vergadering hier unaniem mee akkoord. Mocht echter paviljoen 116 hier niet mee akkoord gaan dan zullen de paviljoenen 112-114 verder het project van de terrasrenovatie voor hun paviljoenen verder uitwerken. In punt 15 van huidige vergadering zal verder worden ingegaan op de stand van zaken

binnen paviljoen 112-114. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

15 Bespreking stand van zaken studie terrasrenovatie voor gebouw 112-114 -- informatief

De syndicus informeert de Algemene Vergadering dat conform de beslissing van de AV 2017 studiebureau Ta-ct werd aangesteld voor de opmaak van een studie omtrent de manieren van terrasrenovatie. Deze studie werd uitgevoerd en op 03/09/2018 werd deze besproken met de bestuursleden. Aansluitend is met dhr Serpentier afgesproken de offerte aanvraag te starten – de offertes dienen binnen te zijn uiterlijk 15.11.2018 – na verwerking door dhr Serpentier worden deze overgemaakt aan de Syndicus en de Raad van Mede-eigendom. Indien geen verdere vragen of opmerkingen komen is het de bedoeling om in 01/2019 een BAV bijeen te roepen teneinde hierover een beslissing te nemen.

16 Bespreking en stemming van het betonrot en aansluitend herschilderen van de muren en plafond in de gaanderij

Dhr Eyckmans geeft toelichting omtrent de noodzaak van deze werken – de Algemene Vergadering is akkoord dat hier een richtinggevende offerte voor wordt opgevraagd teneinde dit mee kan gebudgetteerd worden. Financiering via de gewone jaarrekening. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

17 Bespreking en stemming herstellen vloer en vervangen van de kapotte afvoerroosters, aansluitend herschilderen van de vloer met vloerverf

Dhr Eyckmans geeft toelichting omtrent de noodzaak. De algemene vergadering is unaniem akkoord dat de kapotte afvoerroosters in de gaanderij vervangen worden. Kosten via de gewone jaarrekening.

Offertes dienen opgevraagd te worden voor het egaliseren en herschilderen van de vloer van de parkinggaanderij. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

18 Bespreking omtrent het gebruik van de terrassen, zo mogen deze niet gebruikt worden als stockageruimte, geen was ophangen,...

De Algemene vergadering drukt nogmaals haar bezorgdheid uit omtrent het feit dat sommige medebewoners het niet zo nauw nemen met het uitzicht van het gebouw en de terrassen gebruiken als stockageruimte, ophangplaats voor was,... Op de terrassen mag enkel tuinmeubilair geplaatst worden. Een slordig uitzicht van enkele terrassen geeft snel aanleiding tot een algemene slordige indruk van het gebouw.

19 Bespreking en stemming evaluatie werking conciërge

Na de gestelde problematieken zijn enkele gesprekken geweest met de conciërge. Op basis van de informatie die de syndicus en de Raad ontvangen heeft is de algemene ontevredenheid niet meer aanwezig. De bestaande uurrooster kan behouden blijven. Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

20 Bespreking en stemming gelijkschakeling loon conciërge

Op basis van de schriftelijke stemming is de Algemene Vergadering akkoord het loon van de conciërge gelijk te trekken met dat van zijn collega van gebouw 116. Schriftelijke resultaat van de stemming achteraan het verslag.

21 Bespreking en stemming plaatsing van een parkeerplaats voor mindervaliden voor gebouw 114 - vraag mede-eigenaar

Dit punt wordt niet verder besproken.

22 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voort vloeiende voorschotten - reservekapitaal

Op basis van de geraamde wederkerende kosten en met in het vooruitzicht de zware investering acht de Syndicus het opportuun om het budget te bepalen op 223.000,00 euro. Uitgesplit geeft dit 123.000,00 euro voor de gewone kosten en 100.000,00 euro als toevoeging aan de reserve (boekjaar 2018-2019). Voor boekjaar 2019-2020 wordt de verhoging van het reservekapitaal voorlopig bepaald op 100.000,00 euro en tijdens de BAV van 01/2019 zal de verdere financiering dienen te worden gestemd.

Stemresultaat achteraan het verslag van de vergadering.

Samengevat volgende trimestriële opvragingen :

GOEDGEKEURDE PROVISIE-OPVRAGINGEN dd. 18.10.2018				
	PROVISIE	RESERVE		TOTAAL
1Q2018 - 2019 (01/04/2018-30/06/2018)	30.750,00	12.500,00	opgevraagd	43.250,00
2Q2018 - 2019 (01/07/2018-30/09/2018)	30.750,00	12.500,00	opgevraagd	43.250,00
3Q2018 - 2019 (01/10/2018-31/12/2019)	30.750,00	12.500,00	opgevraagd	43.250,00
4Q2018 - 2019 (01/01/2019-31/03/2019)	30.750,00	62.500,00		93.250,00
	123.000,00	100.000,00		223.000,00
1Q2019 - 2020 (01/04/2020-30/06/2020)	30.750,00	25.000,00		55.750,00
2Q2019 - 2020 (01/07/2020-30/09/2020)	30.750,00	25.000,00		55.750,00
3Q2019 - 2020 (01/10/2020-31/12/2020)	30.750,00	25.000,00		55.750,00

23 Allerlei

De Algemene Vergadering is akkoord dat volgende zaken aangekocht worden :

- De beschadigde lichtarmatuur mag vervangen worden;
- De liftmat dient vervangen te worden door een onderhoudsvriendelijke – kleur : grijs.

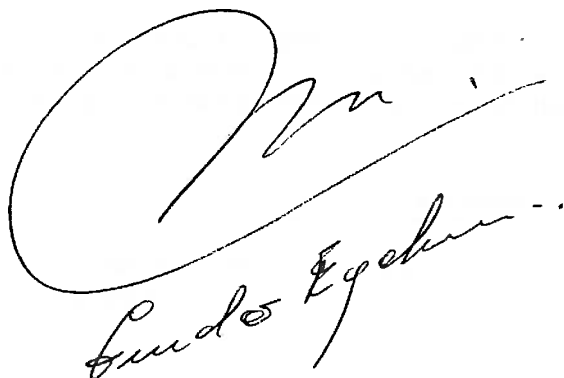
De verhuisvergoedingen dienen consequent genoteerd en doorgegeven worden aan de syndicus door de conciërge.

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 22:00 U.

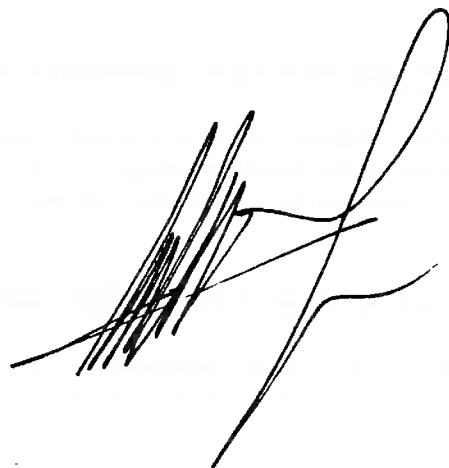
De Voorzitter van de Algemene Vergadering tekent samen met de Syndicus het verslag van de syndicus na nalezing op correctheid.

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.



Gudo Eggen



Stemresultaten :

Volgnr	agendapunt	verdsleutel	aandelen	geteld	ja	nee	onhouid	niet gestemd	lethng	resultaat %	% aandelen vereist	besult
0	Onderrekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten	3	0	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
1	Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering	3	0	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
2	Toedichting / verduidelijking omtrent de meerderheidsvereisten - informeel		0	0								
3	Bespreking financiële situatie		0	0								
3.1	Bespreking echterstaten - goedkeuring invorderingsprocedure	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
3.2	Bespreking en beslissing inzake de juridische procedures	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
3.3	Evaluatie van de overeenkomsten van geroepd verrichte leveringen	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
3.4	Goedkeuring individuele afrekening - balans	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
4	Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom - Commissaris	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
5	Goedkeuring verlening mandaat Syndicus - ondertekening beheersovereenkomst	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
6	Toedichting Europese verordening GDPR d.d. 27/04/2016 (i.v. de vereniging van mede-eigenaars en de hierin opgetelde documenten door de syndicus		0	0								
6.1	Goedkeuring verleningsovereenkomst syndicus vereniging van mede-eigenaars	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
7	Verlezing Raad van Mede-eigendom en Commissaris der rekeningen - bevestiging modus operandi goedkeuring en betaling facturen	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
8	Bespreking en stemmng dubbele handtekening op de rekening van de centrale rekening Mercator 8 - 9 - 10		0	0								
8.1	Kandidaat Dhr Van Durne (fr 116)	aandelen	10000	1	1070	3765	490		1070 van 4835	22,1 %	50%+1	Verworpen
8.2	Kandidaat Dhr Cretien (fr 112)	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
9	Bespreking en stemmng opmaak verplicht beschrijvend bodemonderzoek (Budget 17.240,00 euro - BTW) te verdelen over de 3 paviljoenen	aandelen	10000	1	4360	790	175		4360 van 5150	84,7 %	50%+1	Aangenomen
10	Bespreking en stemmng goedkeuring aangepast Reglement van Mede-eigendom cfr de wet op de mede-eigendom	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	75%	Aangenomen
11	Bespreking stand van zaken renovatie verhuusweg - faseering van de vlieten - stemmng budgettering - financiering - Budget 1ste fase : 43.200,00 euro te verdelen over de 3 paviljoenen	aandelen	10000	1	5150		175		5150 van 5150	100,0 %	50%+1	Aangenomen
12	Bespreking en stemmng plaatselijke herstelling aangeheven de verhuusweg (verwijderen of aanpassen van de bestaande bloembakken - foto's nemen / verwijderen van puin)	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	75%	Aangenomen
13	Bespreking en stemmng plaatselijke herstellingen bij gaanderij Oostkant - herstelling daar waar mogelijke gevaarlijke situaties kunnen optreden	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	75%	Aangenomen
14	Bespreking en stemmng gemeenschappelijke herstelling terrassen van de 3 paviljoenen 'alles trevrens' - aanstelling werkgroep (voor ondermeer keuze bakstrades, interactie met deskundige,...)	aandelen	10000	1	5100	225			5100 van 5325	95,8 %	50%+1	Aangenomen
15	Bespreking stand van zaken studie terrasrenovatie voor gebouw 112-114 - informeel		0	0								
16	Bespreking en stemmng van het betonrot en aansluitend herschilderen van de muren en plafond in de gaanderij	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	75%	Aangenomen
17	Bespreking en stemmng herstellen vloer en vervangen van de kapotte afvoerpijlers, aansluitend herschilderen van de vloer met vloerverf	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	75%	Aangenomen
18	Bespreking omtrent het gebruik van de terrassen, zo mogen deze niet gebruikt worden als stockageruimte, geen was ophangen...		0	0								
19	Bespreking en stemmng evaluatie werking concierge	aandelen	10000	1	5325				5325 van 5325	100,0 %	50%+1	Aangenomen
20	Bespreking en stemmng gelijkschikking loon concierge	aandelen	10000	1	2725	1985	615		2725 van 4710	57,9 %	50%+1	Aangenomen
21	Bespreking en stemmng plaatsing van een parkeerplaats voor mindervaliden voor gebouw 114 - vraag mede-eigenaar	aandelen	10000	1	5325				0 van 5325		75%	Verworpen
22	Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten - reservatplaats	aandelen	10000	1	3775	1550			3775 van 5325	70,9 %	50%+1	Aangenomen
23	Afsluit		0	0								

naam	aanwezig bij begin	In AV punt	uit AV punt	gescand	geteld	0	1	2	3	3.1	3.2	3.3	3.4	4	5	6	6.1	7	8	8.1	8.2	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
Alewieters	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee			
Ans monique	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja			
Beert Monique	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Bracke Nathalie	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Blanco	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Blanco	Nee	Nee	Ja		
Crupllant Yolande	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja			
D'Haeyer - Rosseel	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
De Bruyn Nadia	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Elewaut Lucie (p/s Mgr. Thiba	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Eyckmans Guido	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Ferrel - Coole	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Gobbers - Van Spilbeek	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Janssens Martine	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	
Jozs - Heesen	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	
Kokou Odette	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	
Lambert Nora	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Luyckx - Janssens A.	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja			
Marijn Bo	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Oszer	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Peet Myriam	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Salvatori Umberto	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Siersten Greet	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Timmermans - Vanhooyweghen A	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Timmermans Jan	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Trojanowska Magdalena	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Blanco	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Uisé	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Van Geil - Van Aerscht	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Van Gool	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Blanco	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Van Loon - Marijn	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Van Opstal Denis	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Van Zeebroeck Chantal	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Vanderdonck Claire	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja		
Versaeten	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Blanco	Nee	Nee	Ja	
Vets Lode	1			0	0	Ja	Ja			Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja	

Aan de Vereniging van Mede-Eigenaars van het gebouw
Fruithoflaan 114 (Res.Jacobsen)

P/a Fruithoflaan 114 – 2600 Berchem.

Verslag van de commissaris van de rekeningen

Ingevolge de door de meerderheid van de leden van de Algemene Eigenaarsvergadering van dinsdag 17/10/2017, gegeven opdracht tot verificatie van de boekhouding en financiële staten van het boekjaar, dat aanving op 01/04/2017 en eindigde op 31/03/2018, lees ik het verslag van mijn bevindingen.

Ik kan U melden dat de geïnformatiseerde boekhouding samen met de inkomende facturen en bankuittreksels van de "Fruithoflaan 114 "op mijn verzoek zijn ter beschikking gesteld, waardoor ik tot de verificatie kon overgaan.

Er kon niet worden nagezien of de facturen van de twee handtekeningen voorzien waren, nl. van de Heer Gobbers de heer Eyckmans, wat de goedkeuring inhoudt om de betaling uit te voeren door de syndicus, gezien de handtekeningen op de enveloppe worden gezet die niet wordt bijgehouden.

Ik heb alle aankoopfacturen nagezien. Daarbij heb ik vooral aandacht gegeven aan de realiteit van de facturen, de juistheid ervan en de correcte betalingen.

Oorspronkelijk ontbraken enkele facturen in het dossier. Deze werden na opvraging alsnog bezorgd en aangevuld in het dossier.

Zowel het gebruik als de stand van de zichtrekening en de spaarrekening is nagezien. De mutaties op de rekeningen zijn verantwoord aan de hand van facturen en andere stukken. De eindstand van de rekeningen is conform met de verwerkte cijfers in de saldi balans.

Het reservefonds bedraagt 230.952,19 €. Op de spaarrekening staat 191.301,48€.

Ik kan bevestigen dat de financiële staten per 31/03/2018 zoals reeds ontvangen een getrouw en waarachtig beeld geven van de financiële toestand en van de geboekte inkomsten en kosten.

Greet Steynen

Commissaris van de rekeningen.

