



VERSLAG ALGEMENE VERGADERING 2019

Gebouw: **VME Camille Huysmanslaan 1/3/5 te 2020 Antwerpen**
Ondernemingsnr.: 0830.469.161
Datum: woensdag 24 april 2019 om 19.30 uur
Locatie: zaal Rex, Louis Strausstraat te 2020 Antwerpen

Original Immo verwelkomt de aanwezigen op deze vergadering.
Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt men vast dat:

36 op 52 mede-eigenaars van **36 op 52** kavels aanwezig zijn oftewel 695 / 998.
De vergadering kan derhalve rechtsgeldig vergaderen.

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de voorzitter in dit verslag naar artikel 577-6 dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergaderingen deel te nemen geschorst wordt totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

0/ Samenstelling bureau

De wet op mede-eigendom bepaalt dat de algemene vergadering een voorzitter kiest uit zijn midden.

Het bureau wordt als volgt samengesteld:

- Voorzitter: Dhr. Wim Haazen
- Secretaris: Dhr. Willy De Maesschalck
- Stemopnemer: Original Immo

Tekenen van register van aanwezigheden-opnemen van de volmachten-vaststelling Quorum

Wordt afgesproken met handopsteking te stemmen.

De voorzitter brengt de vergadering in herinnering dat overeenkomstig de Wet op de mede-eigendom onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen worden afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Verwelkoming nieuwe leden VME

Kennismaking VME en zijn leden, korte omschrijving werking VME, werking syndicus, werking algemene rekening, algemene bankrekening ING, dekking blokpolis, verplichting 1 commissaris van de

rekeningen, dubbele boekhouding, verschil tussen kleine/grote vereniging (inzake boekhouding, verplichte Raad van Mede-eigendom)

Voor-stem : u bent akkoord met deze samenstelling

Tegen-stem: u bent niet akkoord met deze samenstelling

Onthouding: Er wordt geen rekening gehouden met uw stem

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem	Unaniem (=695/695 ^{ste})				AANGENOMEN

1/ Integrale stemming RIO (reglement van inwendige orde)

Vanaf 1 januari 2019 is het opstellen van een RIO verplicht conform de wetgeving van 18 juni 2018, gepubliceerd op 2 juli 2018.

Dit reglement is opgesteld en wordt aldus op deze algemene vergadering van 2019 aangenomen en vervangt alle vorige reglementen, huisregels en/of vroegere beslissingen op algemene vergaderingen over de materie hieronder behandeld in het voorstel RIO.

De opmaak hiervan wordt best toevertrouwd aan het kantoor van de syndicus daar de syndicus immers de bewaarder is van het register van de statuten en beslissingen en het best vertrouwd met de relevantie vingerende wetgeving terzake. Logischerwijs valt deze onderhandse coördinatie en opstellen van de tekst niet onder de wettelijke opdrachten van de syndicus en dienen deze extra-prestaties gehonoreerd conform de tarieven extra-opdrachten.

Derhalve ligt thans de gehele tekst nieuwe RIO (reglement van Inwendige Orde) voor na voorafgaandelijke kennisgeving.

Na (voorafgaandelijke) bespreking en aanpassingen waar nodig ligt thans de integrale tekst voor ter stemming:

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	>66.67%	Unaniem				AANGENOMEN

De eigenaars-verhuurders zijn gehouden deze tekst hun huurders kenbaar te maken en wordt geadviseerd dat deze als addendum bij het huurcontract wordt ondertekend door alle partijen.

2/ Verslagen

Verslag raad van mede-eigendom

Wordt verwezen naar de verslagen bezorgd op o.a. 5 december laatst en welke zijn te raadplegen via de website in archief.

Mondeling toegelicht waar nodig door de voorzitter van de VME, Dhr. Wim Haazen.

Verder wordt wederom verwezen naar de website:

Via de site www.chl135.be kan u op de hoogte blijven van de activiteiten omtrent het gebouw. Bij belangrijke ontwikkelingen wordt u tevens op de hoogte gehouden van een nieuwsbrief. Gelieve

daarom rme@chl135.be toe te voegen aan uw contacten, om te voorkomen dat de nieuwsbrief in uw spam zou terechtkomen.

Leden van de VME die nog niet ingeschreven zijn, worden nogmaals verzocht om dat alsnog te doen.

<http://www.chl135.be/>

Verslag commissaris van de rekeningen

Het verslag 5 pagina's van de werkzaamheden werden bezorgd samen met de uitnodiging van onderhavige vergadering. Dhr. Willy De Maesschalck licht deze mondeling toe waar nodig.

Geen stemming vereist

3/ (her)benoemingen

Raad van Mede-eigendom

Kandidaten worden aangesteld voor een periode van drie jaar conform de bepalingen voormeld RIO en werkingsregels RvM aldaar gemeld. Waar nodig worden de mandaten herbenoemd.

Wijzigingen:

Mevr. Yvette Maximus
Dhr. Jannes Lemaitre
Dhr. Wim Haazen
Dhr. Kevin Hellemans
Dhr. Viktor Gniadek
Dhr. Patrick De Vliegheer

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem samenstelling	Unaniem				AANGENOMEN

Commissaris van de rekeningen

Jaarlijkse aanstelling; kandidaten

Dhr. Willy De Maesschalck. Er wordt voorgesteld om de inspanningen van de rekeningcommissaris te vergoeden met 225 EUR als jaarbedrag.

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem	Unaniem				AANGENOMEN

Syndicus

Voorstel heraanstelling van de heer **Sebastiaan Murre**, erkend vastgoedsyndicus ingeschreven op het BIV tableau onder nummer 507754, voor de benoeming van 1 jaar tot de jaarvergadering van het jaar 2020. Voorstel om de huidige voorzitter aan te stellen als volmachtdrager van de VME om de voorgelegde overeenkomst BIV inzake Syndicus van de mede-eigendom te ondertekenen.

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
--	--------------	------	-------	------------	---	------------

Stemming

50% + 1 stem

Unaniem

AANGENOMEN

4/ Boekhouding: balans vorig boekjaar, décharge en budget huidig boekjaar

a) Boekhouding: balans vorig boekjaar

Een privatieve afrekening is privaatief en wordt derhalve niet algemeen op een algemene vergadering besproken. Wordt thans wel voorgelegd de balans van het afgelopen boekjaar en wordt besproken waar nodig.

REK.	BENAMING	TOTAAL D	TOTAAL C	SALDO D	SALDO C
311000	VOORRAAD TOEGANGSLEUTELS	1.059,49	180,06	879,43	
401000	HUUR KELDERS		570,00		570,00
410100	OPGEVRAAGD VOORSCHOT WERKKAPITAAL	120.610,97	147.746,48		27.135,51
491000	VERKREGEN OPBRENGSTEN		2.688,97		2.688,97
499002	WACHTREKENING BETALING LEVERANCIERS		5.000,00		5.000,00
499999	BALANSOPENING	3.023,87		3.023,87	
551000	ZICHTREKENING BANK	28.598,73	26.390,26	2.208,47	
	Totaal balans:	153.293,06	182.575,77	6.111,77	35.394,48
					29.282,71
610040	CONTROLE & ONDERHOUD BRANDPREVENTIE CHL	1.165,55		1.165,55	
610100	KEURING LIFTEN	2.108,81		2.108,81	
610110	ONDERHOUD LIFTEN	4.591,29		4.591,29	
610200	KEURING & ONDERHOUD ELEKTRISCHE INSTAL.	1.224,92		1.224,92	
610350	OPMETING VERDELING VERWARMING CHL	35.578,22	1.828,31	33.749,91	
610370	ONDERHOUD RIOLERING CHL	3.663,49		3.663,49	
610420	ONDERHOUD BUITENSCHRIJNWERK	203,63		203,63	
610500	SCHOONMAAK GEBOUW EXTERN	1.253,80		1.253,80	
610520	ONDERHOUDSPRODUCTEN SCHOONMAAK	120,40		120,40	
610550	HUISVUIL/PMD/AFVALSTICKERS STAD A	2.400,00		2.400,00	
610730	ONDERHOUD DAKEN	1.936,62		1.936,62	
610920	KOSTEN RECREATIE (SPEELPLEINEN)	311,74		311,74	
611200	PROVISIE VERBOUWINGSWERKEN	5.000,00		5.000,00	
612010	WATER GEMEENSCHAPPELIJKE METER CHL	17.125,41		17.125,41	
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	8.773,10	442,94	8.330,16	
612120	KOSTEN SANITAIR & WARM WATER	7.980,41		7.980,41	
612300	KEURINGEN TANKS	150,00		150,00	
612320	LEVERINGEN STOOKOLIE	39.902,07	39.902,07		
613000	ERELONEN SYNDICI	10.164,00	68,00	10.096,00	
613120	ANDERE KOSTEN RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	517,34		517,34	
614000	BRANDVERZEKERING	4.301,68		4.301,68	
614100	BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	310,00		310,00	
614600	RECHTSBIJSTAND	508,13		508,13	
615400	INSTALLATIE CV & SWW & LOODGIETERIJ	2.657,94		2.657,94	
616110	CONSUMPTIES VERGADERINGEN	703,00		703,00	
616400	PUBLICATIE BENOEMING SYNDICUS	87,00		87,00	
620000	BEZOLDIGINGEN PERSONEELSLID VME	12.131,60		12.131,60	
621000	SOCIALE LASTEN PERSONEELSLID VME	11.185,46	217,58	10.967,88	
642000	DIVERSE KOSTEN	3.164,29		3.164,29	
650000	BANKKOSTEN BUSINESSREKENING VME CHL	21,30		21,30	
701000	VOORSCHOTTEN WERKKAPITAAL	781,56	108.281,15		107.499,59
	Totaal Winst en Verlies:	180.022,76	150.740,05	136.782,30	107.499,59
					29.282,71
	Totaal balans:	153.293,06	182.575,77	6.111,77	35.394,48
	Totaal Winst en Verlies:	180.022,76	150.740,05	136.782,30	107.499,59
	Algemeen totalen:	333.315,82	333.315,82	142.894,07	142.894,07

Hierbij wordt gestipuleerd dat TREVI en zijn voorgangers enkele privatieve lopende zaken niet juist hebben afgehandeld en correcties zijn moeten worden toegepast.

Verdeling kosten

Original Immo heeft voor de verdeling van de kosten en opmaak voorlopige afrekening de basisakte aangehouden, omdat er eerder geen tastbaar bewijs van een beslissing tot afwijking voorlag. Daags voor de Algemene Vergadering werden er echter documenten voorgelegd waaruit blijkt dat er al van 1967 afgeweken wordt van de basisakte.

Op de vergadering was duidelijk dat de overgrote meerderheid van de VME deze afspraken inderdaad bevestigde. De definitieve afrekening zal dus aan deze afspraken aangepast worden en samen met de verdeling en (her)bevestiging ter goedkeuring en stemming voorgelegd worden in een apart agendapunt op de volgende (B)AV en dit retro-actief tot begin mandaat huidige syndicus.

Décharge van de syndicus

De algemene vergadering wordt verzocht gebruikelijke kwijting te verlenen aan de huidige syndicus de heer Sebastiaan Murre, erkend vastgoedsyndicus ingeschreven op het BIV tableau onder nummer 507754, voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorig boekjaar en tot op heden voor het technisch beheer.

Gezien bovenstaande, wordt dit agendapunt op de volgende vergadering ter goedkeuring voorgelegd na aanpassing van de afrekeningen

	Te behalen %	voor	Tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem			Unaniem		

b) Boekhouding: budget lopend boekjaar

Raming		jaarlijkse kost
Bankkosten		€ 130,00
Blokpolis		€ 8 188,94
Blokpolis rechtsbijstand		€ 508,13
Blokpolis BA RvM		€ 310,00
Ereloon advocaat		nvt
Ereloon beheerder		€ 624,00
Ereloon architect		nvt
Kosten kuisvrouw + producten + geneeskundig toezicht + verzekering+vervanging vakanties		€ 24 300,00
Ereloon syndicus		€ 9 984,00
Verbruik: mazout CV		€ 26 000,00
Verbruik: mazout SWW		€ 6 400,00
Verbruik: elektriciteit		€ 8 330,00
Verbruik: water		€ 17 135,00
Verbruik: internet		nvt
Onderhoud algemeen		€ 12 500,00
Onderhoud CV & SWW		€ 2 500,00
Onderhoud afvalcontainers		€ 2 400,00
Controle brandpreventie		€ 1 165,55
Keuring ISTA CV & SWW		€ 1 850,00
Kosten (B)AV - consumpties 2 x		€ 420,00
Lift onderhoud		€ 4 591,29
Lift keuring		€ 2 108,81
Huurinkomsten kelders		-€ 360,00
Spaarbijdrage per jaar		€ 15 600,00
		€ 144 685,72
overheadkosten 5%	geschat	€ 151 920,01
per maand op te vragen	gemiddeld	€ 12 660,00

Rekening houdend met de voorliggende begroting wordt het gemiddeld voorschot periodieke werkkapitaal van € 10.000,- per maand verhoogd naar € 12.500,- gezien o.a. de verplichte spaarbijdrage. Dat maakt een gemiddelde verhoging van € 50 / unit / per maand.

Alle betalingen naar de VME dienen uitsluitend te gebeuren op de VME zichtrekening.

De syndicus benadrukt dat er tegen vervalddag geen automatische betalingsuitnodiging zal verstuurd worden. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de afgesproken bijdragen spontaan, stipt en correct te betalen om zodoende een goede werking van de VME te vrijwaren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht te voorzien.

Verder wordt verwezen naar de regeling inzake achterstallen en rappels in het RIO.

	Te behalen %	voor	Tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem	643/695	A1, CG, C2, zijnde 52/695			AANGENOMEN

5/ Boekhouding: budget komende boekjaren (reservekapitaal)

Reservekapitaal

De syndicus verwijst naar de wettelijke bepalingen terzake (min. 5% jaarbudget) en stelt voor om jaarlijks, ter financiering van toekomstige zware uitgaven, een spaarinspanning te doen conform de toekomstige masterplannen gemeente en stad alsmede wordt toelichting gegeven op het EPC + programma. Reservekapitaal of spaarkapitaal is voor het betalen van eenmalige duurzame investeringen in het gebouw dus niet voor het betalen van recurrente uitgaven. De syndicus geeft verdere toelichting bij de juridische kenmerken van dergelijk fonds en beantwoordt de vragen van de algemene vergadering.

Een algemeen spaarsysteem wordt besproken waarbij de syndicus vanuit zijn informatieplicht aangeeft dat een financieel gezond pand (van meer dan 5 jaar oud) eigenlijk minimaal 15 tot zelfs 20% jaarbudget moet sparen en periodiek ook moet uitgeven zodat de kosten op termijn niet veel groter worden en eenmalige 'verrassingen' te vermijden.

Bespreking: wettelijk minimaal 5% van jaarbudget = € 6.000,-

Extra voor Cv & SWW € 25 per opvraging per kavel voor 4 jaar = € 1.300/maand = **€ 15.600/jaar**

Wordt besproken en voorgesteld om gemiddeld € 25 / maand / unit reservekapitaal op te vragen. De nieuwe gemiddelde opvraging per maand verhoogt dan met € 50. Indien mogelijk wordt bij overschot op opgevraagd budget reservekapitaal daarmee verhoogd. Wordt op volgende vergadering dan ter stemming voorgelegd.

Graduele samenstelling van het reservekapitaal de eerste 5 jaar (na tekenen oplevering) is niet verplicht en kan de VME zich excuseren via OPT-out systeem met minimaal 4/5 meerderheid.

	Te behalen %	voor	Tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem	643/695	A1, CG, C2, zijnde 52/695			AANGENOMEN

6/ Leveringscontracten

De syndicus overloopt de lopende contracten.

De syndicus wordt gemachtigd hiervoor het nodige te doen en te beslissen tevens als de verbintenissen de duur van zijn mandaat te boven gaan.

De VME geeft tevens de syndicus de goedkeuring toe te treden in eventuele raamcontracten & vloottarieven alsmede het verplichte EPC + te laten opmaken.

Inmiddels mogen leden VME uiteraard hun referenties bezorgen.

Liftcontract

Wordt verwezen naar de artikels van de website: <http://www.chl135.be/>

HDJ werd opgezegd, offertes andere aanbieders liggen voor:

- Ora: € 910 / lift ex btw
- Moving People: € 585 / lift ex btw
- Eurolift: € 931 / lift ex btw
- Lift Service: € 456 / lift ex btw

Ervaren techniekers HDJ werken blijkbaar intussen voor Ora. Gezien de leeftijd van de installatie en daarbij horende nood voor ervaren techniekers wordt door de RvM Ora aangeraden.

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem	Unaniem				AANGENOMEN

7/ Bespreking en vragen houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht

Dit agendapunt vereist geen stemming

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht (huurders/bewoners) mee te delen aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft hieromtrent geen vragen/opmerkingen ontvangen behoudens deze hierna gemeld in aparte resoluties.

Geen stemming vereist	
-----------------------	--

8/ Machtiging tot uitvoering beslissingen bij voorraad

De wet op mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de vrederechter kan vragen een onregelmatige, bedriegelijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf heden.

Dit betekent - strikt theoretisch gezien – ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de huidige AV, vier maanden na heden.

Daar dit geen optimaal beheer mogelijk maakt en de opvolging blokkeert, beslist de AV unaniem toestemming te verlenen aan het kantoor van de Syndicus OI om onverwijld alle beslissingen van onderhavige vergadering bij voorraad te laten uitvoeren en dit ook binnen de periode van voormeld verhaalrecht.

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	50% + 1 stem	677/695	A7, zijnde 18/695			AANGENOMEN

9/ Plaatsen camera's

Wordt verwezen naar de artikels van de website: <http://www.chl135.be/>

Bespreking: stemming voor plaatsen camera's algemene delen

	Te behalen %	voor	tegen	onthouding	%	Beslissing
Stemming	67% + 1 stem	A7, zijnde 18/695	677/695			AFGEKEURD

10/ Afval sorteren

Wordt verwezen naar de artikels van de website: <http://www.chl135.be/> aangaande eventuele komst sorteerstraatje

Geen stemming vereist

11/ Deuren inkom & fietsenruimte

Wordt verwezen naar de artikels van de website: <http://www.chl135.be/>
alwaar enkele mogelijke oplossingen renovatie voorgesteld worden rekening houdende met de eventuele komst van het sorteerstraatje

Geen stemming vereist

12/ Verwarmingsketels CV & SWW

Wordt verwezen naar de artikels van de website: <http://www.chl135.be/>

Huidige verwarmingsketels van 1989 en intensief gebruikt dus op termijn te vervangen.

Kostprijs mazout ter info:

Camille Huysmanslaan 1-3-5				
Stookolieverbruik in liters				
	Boekhouding 2017	Boekhouding 2018	werkelijk verbruik 2017	werkelijk verbruik 2018
	6500	6000	6500	6000
	8602	6000	8602	8453
	6500	6000	6500	4435
	3343	8453	3343	3085
	4500	4435	4500	5443
	5000	3085	5000	4159
	6001	5443	6001	8103
		4159	6000	6731
		8103	6000	2911
		6731		
		2911		
totalen in liters	40446	61320	52446	49320

Kan misschien nog 10 jaar duren of evengoed volgend jaar en inmiddels wordt deugdelijk onderhoud voorzien. Op moment van gedwongen overschakeling is op dit moment het overschakelen op gas dan de beste oplossing doch kostprijs geschat rond de € 75.000,-.

RvM zal samen met de syndicus offertes/ ramingen opvragen voor omschakeling naar gas, rekening houdende met minkost verbruik en indien mogelijk leasing/krediet

Geen stemming vereist

13/ Staat van het gebouw

Wordt verwezen naar de artikels van de website: <http://www.chl135.be/>

Update huidige werkzaamheden, evaluatie huidige loodgieter, ABATI.

Abati heeft momenteel nog maar 1 techniekier voor stookolie-installaties. Mocht de dienstverlening hierdoor achteruit gaan, kan er uitgekeken worden naar alternatieven.

Geen stemming vereist

14/ Sloten voordeur

Wordt verwezen naar de artikels van de website: <http://www.chl135.be/>

Geen stemming vereist

VARIA

Diverse, rondvraag en gedachtewisseling

Op dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Hier kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende algemene vergadering worden geagendeerd.

1/ Dhr. Dirk Mast

a) communicatie

Mededeling m.b.t. communicatie tussen de heer Mast en de syndicus:

Op vraag van de heer Mast wordt communicatie tussen de syndicus en de VME besproken op de algemene vergadering. De syndicus kan de algemene vergadering melden dat zij sinds hun aanstelling gemiddeld twee mails per week en in periodes +/- 10 per dag ontvangen van de heer Mast met een grote diversiteit aan onderwerpen met de blauwe lijn van de politie en een advocaat vaak in cc. Gezien de inhoud van deze mails, kunnen deze onmogelijk beantwoord worden.

b) Algemene vergadering

Helaas heeft Dhr. Mast de Algemene Vergadering ernstig verstoord door zijn niet-aflatende en niet-ter-zake-doende interventies. Dit had helaas een duidelijke impact op de sfeer en de efficiëntie van de vergadering. Er is melding gedaan aan de bevoegde instanties.

De huidige syndicus Original Immo is bereid een Bijzondere Algemene Vergadering (BAV) in het najaar 2019 bijeen te roepen indien gewenst en noodzakelijk. Ter zelfde tijd kan er dieper worden ingegaan op de onderwerpen die niet of onvoldoende aandacht hebben gekregen door de woelige vergadering. Original Immo zal deze extra prestaties niet aanrekenen.

2/ Identificatie fiets

Vanuit de RvM komt de vraag dat elke fiets wordt gemerkt door middel van een verwijzing naar het appartement van de fietseigenaar.

Geen stemming vereist/mogelijk

TO DO:

- waarborgfonds volgend jaar op agenda
- offerte omschakeling verwarming gas / besparing verbruikskost

Na uitputting van de dagorde en de klassieke vragenronde, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten voor de syndicus om **22.01** uur.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen.

De Syndicus

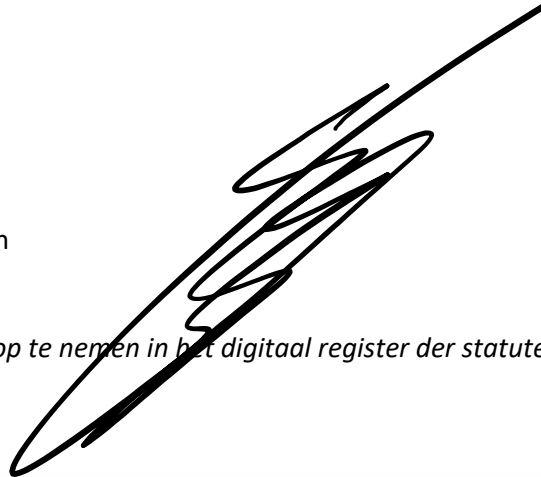
Sebastiaan Murre

Voorzitter

Volgend de handtekeningen

Voor eensluidend afschrift op te nemen in het digitaal register der statuten.

*Sebastiaan Murre
Syndicus*



Syndicus • Beheer • Verhuur
Algemeen beheer: 03 303 74 44

BTW nr: 0654.764.549
BIV nr: 507754

info@originalimmo.be
www.originalimmo.be

