

Greg Coprimmo

Van: Karel Van Roten <karel.van.roten@telenet.be>
Verzonden: maandag 1 september 2025 14:15
Aan: Coprimmo - Katrien Dekoninck
Onderwerp: Re: Info syndicus
Bijlagen: Balans 30 april 24.pdf; 5 Bettens.pdf; Verslag AV 16 sep 2024.pdf; Verslag AV 18 sep2023.pdf; Verslag AV 19 sep2022.pdf; 5. Bettens.pdf

Geachte Mevrouw Dekoninck,

Hieronder de gevraagde informatie :

1. Welke bedragen worden er per kwartaal of per maand opgevraagd m.b.t. het werkkapitaal en het reservefonds. Aansluitend: Wat zijn de exacte kosten per maand?

De maandelijkse provisie bedraagt (vanaf 16 september) : € 348,40 onder voorbehoud goedkeuring afrekeningen door de algemene vergadering op 16 september.

De bijdrage aan het reservekapitaal bedraagt 190.95 € éénmalig / jaar onder voorbehoud goedkeuring afrekeningen door de algemene vergadering op 16 september.

Exacte kosten per maand : afhankelijk van gasverbruik. Zie laatste afrekening in bijlage

2. Wat is het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen? 364, 57 € onder voorbehoud goedkeuring afrekeningen door de algemene vergadering op 16 september.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten? Bijdrage wordt bepaald in de vergadering van 16 september.

4. Zijn er hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom? Zo ja, graag een overzicht hiervan. Zo nee, graag melding dat er geen dergelijke procedures hangende zijn. NIHIL

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar. (IN BIJLAGE)

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd. (IN BIJLAGE)

7. Status buitengevels, dak, CV (indien collectief), lift, terrassen: werden er recent herstellingswerken uitgevoerd en zoja, in welk jaartal hebben de werken plaatsgevonden?

Recente grote werken : renovatie terrassen, betonstructuur + nieuwe ballustrades (2022)

Te verwachten kosten zijn : vernieuwing daken (dateren van 1998) - digitale sturing lift.

Met vriendelijke groeten,

Karel

Syndicus

Karel Van Roten
Nelelaan 2A
2900 Schoten
GSM 0474 066 007

Van: "Coprimmo - Katrien Dekoninck" <katrien@coprimmo.be>

Aan: "karel" <Karel.van.roten@telenet.be>

Verzonden: Maandag 1 september 2025 09:12:46

Onderwerp: Info syndicus

1. Welke bedragen worden er per kwartaal of per maand opgevraagd m.b.t. het werkkapitaal en het reservefonds. Aansluitend: Wat zijn de exacte kosten per maand?
2. Wat is het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen?
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten?
4. Zijn er hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom? Zo ja, graag een overzicht hiervan. Zo nee, graag melding dat er geen dergelijke procedures hangende zijn.
5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.
6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
7. Status buitengevels, dak, CV (indien collectief), lift, terrassen: werden er recent herstellingswerken uitgevoerd en zoja, in welk jaartal hebben de werken plaatsgevonden?



Geachte,

Betreft : VAN PEBORGHLEI 16 / 5 MORTSEL

Gegevens eigenaar :

Rijksregisternummer:

GSM:

We kregen de opdracht het hierboven vermelde pand te verkopen.

Gelieve ons zo spoedig mogelijk antwoord geven op de volgende vragen:

1. Welke bedragen worden er per kwartaal of per maand opgevraagd m.b.t. het werkkapitaal en het reservefonds. Aansluitend: Wat zijn de exacte kosten per maand?
2. Wat is het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen?
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten?
4. Zijn er hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom? Zo ja, graag een overzicht hiervan. Zo nee, graag melding dat er geen dergelijke procedures hangende zijn.
5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar,

alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

7. Status buitengevels, dak, CV (indien collectief), lift, terrassen: werden er recent herstellingswerken uitgevoerd en zoja, in welk jaartal hebben de werken plaatsgevonden?

Bij voorbaat dank voor uw snelle reactie.

Met vriendelijke groeten,

Katrien Dekoninck
GSM: 0476 35 76 48

Coprimmo bv

Fruithoflaan 1A - 2600 Berchem
Kappellestraat 73 - 2630 Aartselaar
Mechelsesteenweg 97 - 2018 Antwerpen
Antwerpsesteenweg 11A - 2550 Kontich
Antwerpsestraat 75 - 2640 Mortsel

T: 03/449.49.77
F: 03/449.09.50
info@coprimmo.be
www.coprimmo.be

 www.coprimmo.be
 info@coprimmo.be
 03 449 49 77

5 kantoren
in de zuidrand
van Antwerpen

Hoofdkantoor
Fruithoflaan 1a
2600 Berchem

Bijkantoren te
Aartselaar, Kontich,
Mortsel en Antwerpen

Residentie Van Peborgh

Ond. Nr. 0877.862.074

Karel Van Roten

Syndicus

Nelelaan 2a

2900 Schoten

Tel 03/ 658 03 48

Karel.van.roten@telenet.be

VERSLAG Algemene Vergadering

van 16 september 2024

De syndicus heet de eigenaars welkom op de jaarlijkse algemene vergadering van de Res. Van Peborgh.

Nazicht aanwezigen en volmachten (geen stemming)

Aanwezig of vertegenwoordigd zijn 23 van de 26 eigenaars.

Deze vertegenwoordigen 8399 van de 10.000 aandelen.

De vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

1. **Samenstelling bureau** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

Het bureau wordt als volgt samengesteld :

Voorzitter : Mevr. Derveaux

Secretaris : syndicus

Stemopnemers : syndicus

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

2. **Verslag van de Commissaris over het boekjaar 2023-2024** (geen stemming).

De commissaris Dhr. Bruyndonckx, heeft de boekhouding goedgekeurd .

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen.

3. **Décharge van de Commissaris over het boekjaar 2023-2024** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De algemene vergadering verleent décharge aan de Commissaris, Dhr. Bruyndonckx

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : / (Dhr. Bruyndonckx)

4. **Goedkeuring afrekening boekjaar 2023 -2024 (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

Het boekjaar liep van 1 mei 2023 tot 30 april 2024.

De uitgaven met betrekking tot dit boekjaar bedroegen 81.746,87 €

De algemene vergadering keurt de afrekening goed.

Aantal stemmen voor : 8127 / 8217

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 272/8399 (Mevr. Bruyndonckx)

5. **Goedkeuring balans 30 april 2024 (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

Met de afsluiting van het boekjaar wordt eveneens een balans opgesteld.

De syndicus overloopt de posten. Het balanstotaal bedraagt € 53.351,68

De algemene vergadering keurt de balans goed.

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

6. **Décharge van de syndicus (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar.

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

7. **Aanstelling van de commissaris van de rekeningen (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

Dhr. Bruyndonckx stelt zich kandidaat als commissaris.

De algemene vergadering aanvaardt de kandidatuur van Dhr. Bruyndonckx

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

8. **Begroting werkingsuitgaven boekjaar 2024-2025 en provisies** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De begroting wordt door de syndicus toegelicht.

De uitgaven van het boekjaar 2024-2025 worden geraamd op 88.270,00 €.

De maandelijkse provisie werd in functie van de nieuwe cijfers berekend aan 0.81€/kwotiteit per maand.

Uw nieuwe provisie wordt u bezorgd met het verslag van deze vergadering.

De nieuwe provisies zijn verschuldigd vanaf 1 oktober 2024.

Opmerking : deze provisie is verschuldigd bij het begin van de maand.

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

9. **Begroting investeringsuitgaven en oprichten reservefonds** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

Tot nog toe bestaat een reservefonds, opgericht bij de basisakte, dat op 30 april 2024 27.908,07 € bedraagt. Vorig jaar werd beslist dit reservefonds aan te vullen met het wettelijk minimum bedrag (5% van de courante uitgaven).

Het is evenwel een wettelijke verplichting dat de syndicus jaarlijks aan de algemene vergadering een begroting van lange termijn uitgaven voor legt.

De begroting investeringen op lange termijn wordt voorgelegd onder vorm van een afschrijvingstabel. Deze leidt tot een jaarlijkse begroting van € 26.000,00, wat neer komt op een bijdrage van 2,60€/kwot/jaar.

Tevens wordt gewezen op de wet op de mede-eigendom die de VME verplicht minimum 5% van de werkingsuitgaven van het vorig boekjaar te sparen in een reservefonds (tenzij verwerping met 80% van de stemmen).

Het wettelijke minimum bedraagt € 4.413.50 wat neer komt op € 0,45/kwot/jaar.

Bijgevolg heeft de algemene vergadering 4 opties :

- a) Het reservefonds aanvullen met een bedrag van 2,60 €/kwot per jaar (cfr begroting lange termijn;

- b) Het reservefonds aanvullen met het wettelijk minimum vereiste bedrag van 5%, zijnde 0,45€/kwot/jaar
- c) De keuze van een ander bedrag (> 0,45€/jaar)
- d) Geen reservekapitaal aanvullen (vereiste meerderheid : 80%)

De algemene vergadering beslist het reservefonds aan te vullen in het boekjaar 2024-2025 met een bedrag van € 0,45 /kwot/jaar en dit bedrag éénmalig op te vragen op datum van 1 januari 2025

.

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399 /
Aantal stemmen tegen : 0
Aantal onthoudingen : 0

10. Samenstelling van de Raad van Mede-eigendom (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De wettelijke verplichting en de taken van een Raad van Mede-eigendom worden toegelicht. Voorkeur wordt gegeven aan een Raad samengesteld uit drie leden, waarin elke blok wordt vertegenwoordigd.

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399
Aantal stemmen tegen : 0
Aantal onthoudingen : 0

11. Aanstelling van de leden van de Raad van Mede-eigendom (idem)

De algemene vergadering aanvaardt volgende leden van de RVM en kent aan de leden een onkostenvergoeding toe van 40 € per vergadering :

a. Aanvaarding Mevr. Hilde Derveaux

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399
Aantal stemmen tegen : 0
Aantal onthoudingen : 0

b. Aanvaarding Mevr. Katty De Loof

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399
Aantal stemmen tegen : 0
Aantal onthoudingen : 0

c. Aanvaarding Mevr. Angie Van Roten

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

12. **Mandaat van de Raad van Mede-eigendom** (vereiste meerderheid : 2/3)

De algemene vergadering verleent mandaat aan de Raad van Mede-eigendom om te beslissen over uitgaven tot 10.000 € / jaar

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399/

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

13. **Bevoegdheid van handtekening Belfius**

Bij mijn start als syndicus werden aan twee eigenaars de volmacht verleend om onder gezamenlijke handtekening, te beschikken over de Belfius rekeningen van de VME zodat deze niet geblokkeerd worden mocht uw syndicus iets overkomen.

Dit waren Dhr. Van Gucht en Dhr. Mertens.

Deze dienen te worden vervangen.

Aan volgende kandidaten wordt mandaat verleend om gezamenlijk op te treden in geval van dringende noodzaak :

- Mevr. Hilde Derveaux
- Mevr. Katty De Loof

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

14. **Evaluatie van de leveranciers** (geen stemming)

Volgende leveranciers leveren geregeld aan de residentie Van Peborgh :

Luminus : elektriciteit en gas (contracten aan vaste prijs)

? : tuinonderhoud

Belcco : poetsen

Kone : onderhoud lift

Konhef : keuring lift

't Ruimerke (Via Somers) : ruimen septische putten

15. **Vragen van personen met een persoonlijk of zakelijk recht** (geen stemming)

Er werden geen vragen ontvangen

16. **Dhr. Borgers : verslag betreffende veiligheids problemen** :

Dit agendapunt wordt heden toegevoegd wegens dringend verzoek Dhr. Borgers.

- a. Dhr. Borgers heeft een verslag ontvangen met betrekking tot de veiligheid.
- b. De aan mij gemelde lacunes betreffen : elektriciteit zekeringen-kastjes in de kelder; rookdetector bovenaan traphal wegens lift-machinekamer (?), gasketels type C aangesloten als type B.
- c. Graag zou ik willen reageren op onterechte opmerkingen (rookdetector bovenste verdieping, centrale verwarming). Mevr. Borgers bezorgt het verslag tijdens de vergadering.
- d. Met betrekking tot de zekeringen-kastjes in de kelder : deze zijn privaatief en behoren tot 13 verschillende eigenaars :
 - Het gaat om zekeringen zonder afdekplaatjes
 - Het gaat ook om smeltzekeringen die door automatische zekeringen dienen vervangen te worden.

De wet laat toe dat de syndicus werken aan privaatieve delen uitvoert mits 2/3 meerderheid en een bijzondere technische of economische motivatie.

Het zal economischer zijn om deze werken door één elektriker te laten uitvoeren, eerder dan de dertien eigenaars elk afzonderlijk een elektriker aan stellen. De kosten worden evenwel privaatief doorgerekend.

De algemene vergadering beslist de syndicus op te dragen de vermelde werken aan privaatieve delen te laten uitvoeren.

Aantal stemmen voor : 8399 / 8399

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

17. **Varia** (geen stemming)

- a. De eigenaars die badkamers en keukens renoveren worden tevens verzocht de sifons en leidingen te vervangen. De loodgieterij in de residentie (50 jaar oud) is in erbarmelijke staat.
- b. Er zijn soms vochtproblemen in de kelder. De oorzaak is dat velen de opening die de verbinding maakt van de privatieve kelder naar de kruipruimte, hebben dichtgemaakt. Daardoor is er te weinig luchtcirculatie in de kelders. Graag dus open maken. Indien u schrik heeft voor ongedierte , plaats dan een luchtdoorlatend vliegengaas.
- c. Nieuw KB 1 aug 24 : syndici moeten op straf van boete de VME met gemeenschappelijke verwarming aangeven bij de Fod Economie voor eind augustus 24.
In bepaalde gevallen kunnen sociaal tarief premies worden aangevraagd.
- d. Sociaal Tarief premie :
Met een individuele gasmeter kan onder bepaalde voorwaarden een sociaal tarief worden toegekend. Dit kon niet voor een gemeenschappelijke gasmeter voor één centrale verwarming voor het ganse gebouw.
Met een KB van 1 augustus 24 werd de mogelijkheid gecreëerd om, indien u onder bepaalde sociale voorwaarden valt, u een premie kan aanvragen als tegemoetkoming voor de verwarmingskosten.
Vooreerst diende de syndicus de installatie aan te geven aan de FOD Economie. Deze heeft een code toegekend die u nodig hebt om een aanvraag in te dienen :

Installatiecode 	Soort energie 	Adressen	EAN/Installatienummer 
ED-573-DS	Gas	Van Peborghlei 16, 18, 20	541448860014061558

Op 12/9/24 werden per mail de noodzakelijke documenten verstuurd.
Wie deze niet ontvangen heeft kan ze nog steeds aan de syndicus opvragen.
Wie hierover info wenst kan terecht op de website van de Fod Economie :
<https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/sociale-energie/de-sociaaltariefpremie-voor>

Eigenaars worden verzocht hun huurders hierover te informeren.
(ik beschik niet over contactgegevens van alle huurders)

- e. De septische putten zijn gerenoveerd. Dit was dringend, er werden foto's overgemaakt van een inzakking van het plafond van één put.
- f. Tuinaanleg : wordt verder geprospecteerd. Vooreerst dienden de septische putten te worden aangepakt. Zoals in vorige vergadering beslist zal een extra provisie worden opgevraagd van zodra de Raad van mede-eigendom een beslissing heeft genomen en de prijs gekend is.
- g. Deurschade door blokkeren aan de zijde van de scharnieren : geen blokjes tussen steken aan de kant van de scharnieren aub.
- h. Te verwachten grote uitgaven op termijn : dak – sturing liften.
- i. Ter info : er werden contracten aangegaan voor elektriciteit met vaste prijs (2 jaar).

Tafelronde :

- Dhr. Joostens hinderlijke geur in de badkamer van een keuken.
De syndicus doet navraag hoe de oorzaak best kan gedetecteerd worden.
- Mevr. Clement : soms hinderlijke geur

Na de tafelronde dankt de syndicus de aanwezigen en sluit de vergadering om 20u45.

Residentie Van Peborgh

Ond. Nr. 0877.862.074

Karel Van Roten

Syndicus

Nelelaan 2a

2900 Schoten

Tel 03/ 658 03 48

Karel.van.roten@telenet.be

VERSLAG Algemene Vergadering

van 18 september 2023

De syndicus heet de eigenaars welkom op de jaarlijkse algemene vergadering van de Res. Van Peborgh.

Nazicht aanwezigen en volmachten (geen stemming)

Aanwezig of vertegenwoordigd zijn 21 van de 26 eigenaars.

Deze vertegenwoordigen 8.455 van de 10.000 aandelen.

De vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

1. **Samenstelling bureau** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

Het bureau wordt als volgt samengesteld :

Voorzitter : Mevr. Derveaux

Secretaris : syndicus

Stemopnemers : syndicus

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

2. **Verslag van de Commissaris over het boekjaar 2022-2023**(geen stemming).

De syndicus geeft lezing van het verslag van de commissaris.

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen.

3. **Décharge van de Commissaris over het boekjaar 2022-2023** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De algemene vergadering verleent décharge aan de Commissaris.

Aantal stemmen voor : 8134/8134 /

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 321/ 8455 (Dhr. Pétré)

4. **Goedkeuring afrekening boekjaar 2022 -2023** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} +1$)

Het boekjaar liep van 1 mei 2022 tot 30 april 2023.

De uitgaven bedroegen 172.980,52 €

De algemene vergadering keurt de afrekening goed.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

5. **Goedkeuring balans 30 april 2023** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} +1$)

Met de afsluiting van het boekjaar wordt eveneens een balans opgesteld.

De syndicus overloopt de posten. Het balanstotaal bedraagt € 68.548,82

De algemene vergadering keurt de balans goed.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

6. **Décharge van de syndicus** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} +1$)

De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

7. **Aanstelling van de commissaris van de rekeningen** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} +1$)

Dhr. Bruyndonckx stelt zich kandidaat als commissaris (dixit Mevr. De Loof).

De algemene vergadering aanvaardt de kandidatuur van Dhr. Bruyndonckx.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

8. **Verlenging mandaat syndicus**

De syndicus stelt voor zijn mandaat met 3 jaar te verlengen.

Vorig jaar werd goedgekeurd dat de beheersvergoeding mocht gekoppeld worden aan de gezondheidsindex. Deze bedraagt nu 546,36 €/maand.

Voorgesteld wordt

1) deze vergoeding te behouden

2) deze vergoeding aan te passen aan de gezondheidsindex op 1 januari van elke jaar.

3) een vergoeding toe te kennen van 100 € per dossier van overdracht van een kavel.

Deze vergoeding wordt privaat aangerekend en is wettelijk ten laste van de verkoper.

De AV verleent mandaat aan de voorzitter om het contract te ondertekenen.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

9. **Begroting werkingsuitgaven boekjaar 2023-2024 en provisies** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De begroting wordt door de syndicus toegelicht.

De uitgaven van het boekjaar 2023-2024 worden geraamd op 83.640,00 €.

De maandelijkse provisie werd in functie van de nieuwe cijfers berekend aan 0.76€/kwotiteit per maand.

De exacte cijfers worden u bezorgd met het verslag van deze vergadering.

De nieuwe provisies zijn verschuldigd vanaf 1 oktober 2023

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

10. **Begroting investeringsuitgaven en oprichten reservefonds** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

Tot nog toe bestaat een reservefonds, opgericht bij de basisakte, dat op 30 april 2023 22.065,53 € bedraagt. Vorig jaar werd beslist dit reservefonds aan te vullen met het wettelijk minimum bedrag (5% van de courante uitgaven).

Het is evenwel een wettelijke verplichting dat de syndicus jaarlijks aan de algemene vergadering een begroting van lange termijn uitgaven voor legt.

De begroting investeringen op lange termijn wordt voorgelegd onder vorm van een afschrijvingstabel. Deze leidt tot een jaarlijkse begroting van € 26.000,00, wat neer komt op een bijdrage van 2,60€/kwot/jaar.

Tevens wordt gewezen op de wet op de mede-eigendom die de VME verplicht minimum 5% van de werkingsuitgaven van het vorig boekjaar te sparen in een reservefonds (tenzij verwerping met 80% van de stemmen).

Het wettelijke minimum bedraagt € 5651,77 wat neer komt op € 0,57/kwot/jaar.

Bijgevolg heeft de algemene vergadering 4 opties :

- a) Het reservefonds aanvullen met een bedrag van 2,60 €/kwot per jaar (cfr begroting lange termijn;
- b) Het reservefonds aanvullen met het wettelijk minimum vereiste bedrag van 5%, zijnde 0,57€/kwot/jaar
- c) De keuze van een ander bedrag (> 0,57€/jaar)
- d) Geen reservekapitaal aanvullen (vereiste meerderheid : 80%)

De algemene vergadering beslist het reservefonds aan te vullen in het boekjaar 2023-2024 met een bedrag van € 0,57 /kwot/jaar en dit bedrag éénmalig op te vragen op datum van 1 januari 2024.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

11. Samenstelling van de Raad van Mede-eigendom (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De wettelijke verplichting en de taken van een Raad van Mede-eigendom worden toegelicht. Voorkeur wordt gegeven aan een Raad samengesteld uit drie leden, waarin elke blok wordt vertegenwoordigd.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

12. Aanstelling van de leden van de Raad van Mede-eigendom (idem)

De algemene vergadering aanvaardt volgende leden van de RVM en kent aan de leden een onkostenvergoeding toe van 40 € per vergadering :

a. Aanvaarding Dhr. Joostens

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

b. Aanvaarding Mevr. Derveaux

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

c. Aanvaarding Mevr. De Loof

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

13. **Mandaat van de Raad van Mede-eigendom** (vereiste meerderheid : 2/3)

De algemene vergadering verleent mandaat aan de Raad van Mede-eigendom om te beslissen over uitgaven tot 10.000 € / jaar

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

14. **Liften : risico analyse, stand van zaken renovatie, bijkomende beveiliging**
(vereiste meerderheid : ½+1)

Tijdens de algemene vergadering vorig jaar werd de vervanging van de motoren en kabels van de liften goedgekeurd. Tevens werd van de gelegenheid gebruik gemaakt om tegemoet te komen aan de opmerkingen gemaakt tijdens de (15-jaarlijkse) risicoanalyse. Deze werken zijn uitgevoerd, zij het dat een keuring na risicoanalyse nog dient plaats te vinden en dat hieraan de laatste schijf van 5% gekoppeld is en nog dient betaald te worden.

Deze risico analyse vermeldt evenwel ook opmerkingen die door de syndicus dienen opgelost te worden : het betreft een te zwakke verlichting op de bordessen en een veilige toegang via de gemene delen tot de machinekamers.

Betreffende de verlichting werd een offerte bekomen van DVE Service ten bedrage van € 1765,98 voor 14 te vervangen lichtarmaturen (eenvoudige ronde witte led armaturen-geplaatst)

Betreffende een veilige toegang werd vooreerst een rondgang gemaakt met Konhef (om duidelijkheid te verschaffen van wat precies gevraagd wordt) en werd met een aannemer MWORKX een plaatsbezoek afgelegd.

Konhef is akkoord om één toegang aan te passen (nr 18) en de toegangen tot het dak in nr 16 en 20 te suppressen.

- l.p.v. een telescopisch laddertje wordt voorgesteld een vouwtrap te voorzien.
 - het zware deksel op het dak dient vervangen te worden door een scharnierende plexy kap
 - het dak dient voorzien te worden van verlichting
 - een reling van ong. 6 meter dient voorzien te worden
 - de ladder om af te dalen naar de machinekamer dient voorzien te zijn van een beugel om niet achteruit te vallen
- Kostprijs van deze werken : (8130,20 €)

De algemene vergadering keurt de werken goed

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

15. Liften : Financiering van de beveiligingswerken

Voorgesteld wordt de werken te financieren door een éénmalige provisieopvraging op datum van 1 november 2023 van het bedrag van 10.000 € (te verdelen volgens aandelen excl. Garagecomplex).

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

16. Asbestinventaris (vereiste meerderheid : ½ +1)

Vanaf 23/11/22 is een asbestinventarisatetest van de privatieve kavels verplicht bij verkoop van **gebouwen van voor 2001**.

Voor de **gemeenschappelijke delen** van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op **1 mei 2025**, bij een verkoop. Ook een aannemer die werken uitvoert kan vooraf een asbestinventaris vragen.

Voorgesteld wordt een asbestinventaris van de gemene delen te laten opstellen door Immecoplus : € 974.05 incl BTW.

Mede-eigenaars die van hun appartement eveneens een asbestinventaris wensen te laten maken kunnen dit aan mij melden en van interessante prijzen genieten.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

17. Agendapunt Dhr & Mevr. Bruyndockx : kleur buitenschrijnwerk (vereiste meerderh. : ½ +1)

Dhr & Mevr. Bruyndockx wensen af te wijken van de aluminium kleur en het buitenschrijnwerk in de achtergevel in een andere kleur (donker grijs) te plaatsen.

Aantal stemmen voor : 3.854/8.095

Aantal stemmen tegen : 4.241/8.095 (Mevr. Derveaux, Mevr. Bettens, Dhr. Lemmens,
Dhr. Dewilde, Dhr. Broeckx, Mevr. Van Roten, Mevr. Tubex, Dhr. Borgers)

Aantal onthoudingen : 360/8.455 (Mevr. Mardanyan)

Het voorstel werd niet goedgekeurd. Het uitzicht van het aluminium schrijnwerk dient behouden te blijven qua kleur en indeling.

**18. Wijziging kostenverdeling water (vereiste meerderheid : 4/5)
(agendapunt Mevr. Adriaenssen)**

Overeenkomstig de statuten en een beslissing van de algemene vergadering in het verleden wordt het water aangerekend aan de appartementen volgens aandelen, na aftrek van de tegenwaarde van 8m3 water die aan het garagecomplex wordt aangerekend.

Enerzijds is het technisch onmogelijk om tussenmeters per appartement te plaatsen, anderzijds is het inderdaad zo dat een gezin met kinderen evenveel betaalt voor water als een alleenstaande in een gelijk appartement.

Zoals in vorige vergadering beslist heb ik dus een simulatie gemaakt om het water aan te rekenen per bewoner.

Algemeen kan gesteld worden dat het verschil in uitzonderlijke gevallen enkele honderden euro's per jaar kan bedragen.

Een perfect systeem bestaat niet : Het begrip "bewoner" is moeilijk te definiëren : er gedomicilieerd zijn is te beperkend.... wie is "bezoeker die al eens blijft overnachten maar er niet woont"wat met kinderen die 1 week op de twee bij de andere gescheiden ouder verblijven..... wat met bewoners die er de kledij van een ganse voetbalclub wassen Ook met de vraagstelling om de simulatie mogelijk te maken waren antwoorden geleverd zoals "wij wonen er met twee maar mijn man maakt gebruik van het sanitair op zijn werk..."

Indien toch wordt afgeweken van de basisakte, en aangezien de definitie van "aantal bewoners" voor interpretatie vatbaar is, wordt voorgesteld de kosten van water te verdelen in functie van het gemiddeld aantal bewoners over het boekjaar, zoals dit door de eigenaars wordt opgegeven aan de syndicus.

Ongetwijfeld zal dit voor wrevel, onderlinge wrijvingen, commentaar en achterklap zorgen, maar uw syndicus kan hiermee geen rekening houden.

Voorgesteld wordt om niet af te wijken van de statuten.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

19. Werken aan privatieve delen uit te voeren door de VME (vereiste meerderheid : 2/3)

De wet voorziet dat de VME werken aan privatieve delen kan laten uitvoeren om technische of economische redenen mits 2/3 meerderheid en een bijzondere motivatie. De kosten van deze werken zijn ten laste van de eigenaar.

Volgende werken worden voorgesteld ;

- a. Mevrouw Mardanyan : afwerking voorgevel tussen keuken- en livingraam.
Mevr. Mardanyan werd op 4 juni 22 per mail verzocht om de nieuwe ramen uniform met de overige verdiepingen af te werken. Op 7 juni 23 werd een herinnering gestuurd maar heeft dit nog niet naar behoren laten uitvoeren. De ruimte tussen de kaders van keukenraam en livingraam dient met een aluminium-look plaat te worden bedekt, zowel voor het uniform uitzicht als om de gevel te beschermen.

Voorgesteld wordt dat indien Mevr. Mardanyan uiterlijk 1 maart 24 deze aanpassing niet laat uitvoeren, de syndicus deze werken laat uitvoeren en de kosten doorrekent aan Mevr. Mardanyan

Aantal stemmen voor : 8.095 / 8.095

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 360 (Mevr. Mardanyan)

- b. Mevr. Mardanyan : door Konhef werd een opmerking geformuleerd dat er gaten waren in de schacht aan de achterzijde ter hoogte van de 1^e verdieping van nr 16. Een foto heeft duidelijk gemaakt dat de schachtmuren deels werden weggekapt en de achterzijde van een kast is zichtbaar in de schacht. Enerzijds om reden van stabiliteit, anderzijds om te beletten dat de lift wordt afgekeurd hierdoor, dient de muur terug te worden opgemetseld en dient gelijktijdig een technieker van Kone aanwezig te zijn om brokstukken op te vangen en schade aan de liftinstallatie te vermijden.

Mevr. Mardanyan heeft reeds een aannemer aangesproken en ook met Kone werd contact gelegd. Ik veronderstel dus dat Mevr. Mardanyan nu snel initiatief zal nemen. Voorgesteld wordt dat indien Mevr Mardanyan in overleg met de syndicus de toestand niet heeft rechtgezet vóór 1 maart 24, deze laatste zelf een aannemer zal aanstellen en de kosten zal doorrekenen aan Mevr. Mardanyan.

Aantal stemmen voor : 8.095 / 8.095

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 360 (Mevr. Mardanyan)

- c. Om de stabiliteit van het gebouw te waarborgen, dienen, overeenkomstig het reglement van mede-eigendom (Art 11) de plannen van veranderingswerken vooraf aan de syndicus te worden overgemaakt die vervolgens een architect aanstelt.

Uit de foto's gepubliceerd door het immokantoor van het appartement van Mevr. De Meyer blijkt dat een muur van de berging werd verwijderd. De voorgeschreven procedure in de statuten werd daarbij niet gevolgd.

Voorgesteld wordt dat de syndicus een architect aanstelt om deze verwijdering te onderzoeken. Afhankelijk van het advies van deze zal al dan niet verdere actie worden ondernomen.

- d. Aantal stemmen voor : 8.095 / 8.095

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 392 (Mevr. De Meyer)

20. Kunstgras in voortuin (vereiste meerderheid : 2/3)

Ten gevolge van de steeds meer voorkomende droge periodes is het behoud van een mooie voortuin met gras haast onmogelijk. Na beraadslaging wordt voorgesteld de raad te mandateren om, in samenspraak met de gelijkvloerse bewoners van nrs 18 en 20, een oplossing uit te werken met heesters en bodembedekkers.

Financiering van de heraanleg van de voortuin :

Een extra provisieopvraging zal gedaan worden

- Op het ogenblik van de beslissing door de raad;
- Van het bedrag van de offerte;

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

21. Vervangen van afsluitkranen in kelder (vereiste meerderheid : 2/3)

Dhr. Lemmens heeft renovatiewerken laten uitvoeren. Hij heeft opgemerkt dat de afsluitkranen in de kelder om leidingen van water af te sluiten, oud zijn dikwijls vast zitten. (in het CV lokaal is reeds een lekkende afsluitkraan)

Het risico is niet denkbeeldig dat een kraan wordt geforceerd en lekt. Tevens wordt, om werken uit te voeren en om de kraantjes niet hoeven te gebruiken, het water van het volledige complex afgesloten.

De mogelijkheid werd geopperd om niet de volledige kranen te vervangen, maar enkel de kraankoppen. Kostprijs voor het vervangen van 15 kraankoppen : 875,34 €.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

22. Opruiming gemene delen (vereiste meerderheid : ½+1)

Door mede-eigenaars werd opgemerkt dat zich nogal wat afval bevindt in de gemene delen. Een aangehangen brief van de syndicus in de drie blokken heeft niet voor verbetering gezorgd.

Ofwel zorgen de bewoners zelf voor de opkuis, ofwel laat de syndicus door een firma de opkuis verzekeren.

Naar verluidt behoort het materiaal in de bergingen en onder de trap van nr 16 aan Dhr. Racaj. Na beraadslaging zal de syndicus Dhr. Racaj aanschrijven en, indien deze geen gevolg geeft aan dit schrijven voor 1 januari 24, zal de syndicus deze zaken laten verwijderen de kosten doorrekenen aan Dhr. Racaj.

Aantal stemmen voor : 8455 / 8455

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

23. **Evaluatie van de leveranciers** (geen stemming)

Volgende leveranciers leveren aan de residentie Van Peborgh :

Luminus : elektriciteit en gas (contracten aan vaste prijs)

Wim De Bruyn : tuinonderhoud

Belcco : poetsen

Kone : onderhoud lift

Konhef : keuring lift

't Ruimerke : ruimen septische putten

24. **Vragen van personen met een persoonlijk of zakelijk recht** (geen stemming)

Er werden geen vragen ontvangen

25. **Varia** (geen stemming)

De eigenaars die badkamers en keukens renoveren worden tevens verzocht de sifons en leidingen te vervangen. De loodgieterij in de residentie (bijna 50 jaar oud) is in erbarmelijke staat.

Tafelronde :

- Geurhinder op de dakappartementen
- Copie faktuur nieuwe voordeur blok 3 over te maken aan Mevr. De Loof
- Plaatjes op bel, brievenbus en in liften om reden van uniformiteit aan te leveren door de syndicus.
- Klimop op achtergevel

Na de tafelronde dankt de syndicus de aanwezigen en sluit de vergadering om 22u30.

Met het verslag wordt een overzicht geleverd van alle in deze vergadering besliste provisies.

Residentie Van Peborgh

Ond. Nr. 0877.862.074

Karel Van Roten

Syndicus

Nelelaan 2a

2900 Schoten

Tel 03/ 658 03 48

Karel.van.roten@telenet.be

VERSLAG Algemene Vergadering

van 19 september 2022

De syndicus heet de eigenaars welkom op de jaarlijkse algemene vergadering van de Res. Van Peborgh.

Nazicht aanwezigen en volmachten (geen stemming)

Aanwezig of vertegenwoordigd zijn 21 van de 26 eigenaars.

Deze vertegenwoordigen 8066 van de 10.000 aandelen.

De vergadering kan rechtsgeldig plaatsvinden.

1. **Samenstelling bureau** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

Het bureau wordt als volgt samengesteld :

Voorzitter : Dhr. Pétré

Secretaris : syndicus

Stemopnemers : syndicus

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

2. **Verslag van de Commissaris over het boekjaar 2021-2022**(geen stemming).

Het verslag van Dhr. Pétré werd verspreid met de uitnodiging.

De mede-eigenaars krijgen de gelegenheid om vragen te stellen aan de commissaris.

3. **Décharge van de Commissaris over het boekjaar 2021-2022** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De algemene vergadering verleent décharge aan de Commissaris.

Aantal stemmen voor : . 7745/7745

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 321/8.066 (Dhr. Pétré)

4. **Goedkeuring afrekening boekjaar 2021 -2022 (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

Het boekjaar liep van 1 mei 2021 tot 30 april 2022.

De uitgaven bedroegen 80.756,31 €

De algemene vergadering keurt de afrekening goed.

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

5. **Goedkeuring balans 30 april 2022 (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

Met de afsluiting van het boekjaar wordt eveneens een balans opgesteld.

De syndicus overloopt de posten. Het balanstotaal bedraagt € 61.005,37

De algemene vergadering keurt de balans goed.

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

6. **Décharge van de syndicus (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het afgelopen boekjaar.

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

7. **Aanstelling van de commissaris van de rekeningen (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2}$ +1)**

Dhr. Pétré stelt zich kandidaat als commissaris.

De algemene vergadering aanvaardt de kandidatuur van Dhr. Pétré.

Aantal stemmen voor : 7745/7745

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 321/8066 Dhr. Pétré

8. **Begroting werkingsuitgaven boekjaar 2022-2023 en provisies** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De begroting wordt door de syndicus toegelicht.

De uitgaven van het boekjaar 2022-2023 worden geraamd op 74.520,00 €.

De maandelijkse provisie, die tot nog toe werd afgerond, werd in functie van de nieuwe cijfers precies berekend aan 0.63€/kwotiteit per maand.

De exacte cijfers worden u bezorgd met het verslag van deze vergadering.

De nieuwe provisies zijn verschuldigd vanaf 1 oktober 2022

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

9. **Begroting investeringsuitgaven en oprichten reservefonds** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

Tot nog toe bestaat een reservefonds, opgericht bij de basisakte, dat op 30 april 2022 18.254,35 € bedraagt. Vorig jaar werd beslist dit reservefonds aan te vullen met een bedrag van € 0,30 /kwot/jaar.

Het is evenwel een wettelijke verplichting dat de syndicus jaarlijks aan de algemene vergadering een begroting van lange termijn uitgaven voor legt.

De begroting investeringen op lange termijn wordt voorgelegd onder vorm van een afschrijvingstabel. Deze leidt tot een jaarlijkse begroting van € 24.000,00, wat neer komt op een bijdrage van 2,40€/kwot/jaar.

Tevens wordt gewezen op de op de mede-eigendom die de VME verplicht minimum 5% van de werkingsuitgaven van het vorig boekjaar te sparen in een reservefonds (tenzij verwerping met 80% van de stemmen).

Het wettelijke minimum bedraagt € 3.726,00 wat neer komt op € 0,38/kwot/jaar.

Bijgevolg heeft de algemene vergadering 4 opties :

- a) Het reservefonds aanvullen met een bedrag van 2,40 €/kwot per jaar (cfr begroting lange termijn;
- b) Het reservefonds aanvullen met het wettelijk minimum vereiste bedrag van 5%, zijnde 0,38€/kwot/jaar

- c) De keuze van een ander bedrag (> 0,38€/jaar)
- d) Geen reservekapitaal aanvullen (vereiste meerderheid : 80%)

De algemene vergadering beslist het reservefonds aan te vullen in het boekjaar 2022-2023 met een bedrag van € 0,38 /kwot/jaar en dit bedrag éénmalig op te vragen op datum van 1 januari 2023.

Aantal stemmen voor aanvulling reservefonds : 8066/8066

Aantal onthoudingen : 0

Aantal stemmen tegen : 0

10. **Samenstelling van de Raad van Mede-eigendom** (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De wettelijke verplichting en de taken van een Raad van Mede-eigendom worden toegelicht. Voorkeur wordt gegeven aan een Raad samengesteld uit drie leden, waarin elke blok wordt vertegenwoordigd.

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

11. **Aanstelling van de leden van de Raad van Mede-eigendom** (idem)

De algemene vergadering aanvaardt volgende leden van de RVM en kent aan de leden een onkostenvergoeding toe van 40 € per vergadering :

- a. Aanvaarding Mevr. Derveaux

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

- b. Aanvaarding Mevr. De Meyer onder voorbehoud van akkoord Mevr. De Meyer (afwezig)

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

- c. Aanvaarding Dhr. Pétré

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

12. Mandaat van de Raad van Mede-eigendom (vereiste meerderheid : 2/3)

De algemene vergadering verleent mandaat aan de Raad van Mede-eigendom om te beslissen over uitgaven tot 10.000 € / jaar

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

13. Bespreking juridische procedure garages

De gerechtsdeskundige heeft de schade aan het garagecomplex niet toegewezen aan de werf van Dethier NV : de barst in het paramentwerk tussen box 13 en 14 is ouder; de muur tussen beide boxen is een muur van 9cm dik, terwijl alle andere scheidingsmuren 14 cm dik zijn. Er is evenwel geen stabiliteitsprobleem. Barsten in muren binnen in bepaalde garageboxen vormen geen probleem; er werd tevens vocht gemeten in deze muren.

De deskundige stuurde aan op stopzetting van de procedure (om verdere kosten te vermijden) en suggereerde een dading met Dethier voor herstel van het paramentwerk. Dit werd voorgelegd aan – en aanvaard door – de betrokken mede-eigenaars.

**14. Liften : Vervangen van motor en kabels van Liften + werken n.a.v. risicoanalyse
(vereiste meerderheid : 2/3)**

Tijdens de algemene vergadering vorig jaar werd een agendapunt besproken m.b.t. de vervanging van de motoren en kabels van de liften.

Zoals wettelijk verplicht wordt om de 15 jaar een risicoanalyse uitgevoerd door het keuringsorganisme. Deze noodzaakt eveneens een aantal werken om de liften te laten voldoen aan de normen.

De syndicus overloopt de offerte van Kone voor een totaalbedrag van

Blok 1 : (nr. 16) 23.919,23 € (incl BTW)

Blok 2 : (nr. 18) 26.682,19 € (incl BTW)

Blok 3 : (nr. 20) 25.985,83 € (incl BTW)

De statuten van het gebouw verdelen de kosten van de liften als volgt per blok :
Glvl L :30/1000; Glvl R 35/1000; Appt L : 130/1000 ; Appt R : 140/1000; dakappt : 125/1000

Aan Kone werd de prijs gevraagd van een volledig nieuwe lift : deze wordt geraamd op 58.300 € (incl BTW) en Kone meent dat dit totaal niet nodig is : het enige zwakke punt is nog de verouderde sturing van de lift die op termijn eveneens zal moeten vervangen worden, voor het overige zijn we weer lange tijd gerust.

Ook aan de firma “De Lift” werden de verslagen van Konhef bezorgd. Deze is eveneens ter plaatse geweest en komt tot dezelfde raming als Kone voor zowel de modernisatie van de bestaande liften als voor een nieuwe lift.

De algemene vergadering keurt de werken unaniem goed. (Bijgevolg is een stemming per blok niet noodzakelijk)

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

Liften : Financiering van de liftwerken

Voorgesteld wordt de werken te financieren door een éénmalige provisieopvraging op datum van 1 november 2022 van het bedrag van de offertes Kone.

De provisies zullen worden opgevraagd volgens de kostenverdeelsleutel van de liften.

Tijdens de vergadering wordt lezing gegeven van de bedragen per appartement.

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

15. Dakwerken : vervangen dakbedekking boven de garageboxen grenzend aan de tuinen (vereiste meerderheid : 2/3 – stemming door mede-eigenaars garages)

De dakbedekking boven de 5 garageboxen die grenzen aan de tuinen van de VME is dringend aan vervanging toe. Er zijn waterinfiltraties in de garages en een bezoek door dakwerkers heeft aangetoond dat er geen herstellen mogelijk is (roofing van 47 jaar oud).

Offertes werden bekomen van Somers Gunter en Kijzer.

Somers : offerte van november 21 : 8.523,00 € excl

Kijzer : offerte van juli 22 : 8.337,11 excl

Overeenkomstig de statuten worden de kosten aangerekend aan het garagecomplex volgens aandelen van de garages.

De algemene vergadering beslist het dak te laten vernieuwen door Kijzer.

Enkel het garagecomplex stemt mee

Aantal stemmen voor : 669/669

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

Financiering van de dakwerken (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De werken zullen gefinancierd worden door een éénmalige provisieopvraging aan de mede-eigenaars van het garagecomplex ten bedrage van 8.840 € op datum van 1 november

Aantal stemmen voor : 669/669

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

16. Vervangen voordeur (2^{de} sasdeur) nr. 20

(vereiste meerderheid : 2/3 – stemming door mede-eigenaars blok 3)

Sedert 2018 geeft de voordeur van nr. 20 problemen. Ook afgelopen jaar is een nieuwe herstelling dienen te geburen omdat ze niet meer sloot.

In het verleden heeft de algemene vergadering een nieuwe voordeur niet goedgekeurd. Op vraag van een eigenaar wordt het punt terug geagendeerd.

Op basis van offertes uit het verleden wordt de kostprijs van een nieuwe deur geraamd op 4000 €.

Gevraagd wordt aan de binnenzijde een draaiknop te voorzien om de deur op nachtslot te doen i.p.v. een sleutelgat.

Aantal stemmen voor : 1982/1982

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

Financiering van de nieuwe voordeur (vereiste meerderheid : $\frac{1}{2} + 1$)

De werken zullen gefinancierd worden door een éénmalige provisieopvraging aan de mede-eigenaars van Blok 3 ten bedrage van 4.000 € op datum van 1 november

Aantal stemmen voor : 1982/1982

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

17. Wijziging kostenverdeling water (vereiste meerderheid : 4/5)

(agendapunt Mevr. Adriaenssen)

Overeenkomstig de statuten en een beslissing van de algemene vergadering in het verleden wordt het water aangerekend aan de appartementen volgens aandelen, na aftrek van de tegenwaarde van 8m3 water die aan het garagecomplex wordt aangerekend.

Enerzijds is het technisch onmogelijk om tussenmeters per appartement te plaatsen, anderzijds is het inderdaad zo dat een gezin met kinderen evenveel betaalt voor water als een alleenstaande in een gelijk appartement.

Het voorstel bestaat er dus in om water aan te rekenen per bewoner.

Een perfect systeem bestaat niet : Het begrip "bewoner" is moeilijk te definiëren : er gedomicilieerd zijn is te beperkend.... wie is "bezoeker die al eens blijft overnachten maar er niet woont"wat met kinderen die 1 week op de twee bij de andere gescheiden ouder verblijven..... wat met bewoners die er de kledij van een ganse voetbalclub wassen ...

Indien wordt afgeweken van de basisakte, en aangezien de definitie van “aantal bewoners” voor interpretatie vatbaar is, wordt voorgesteld de kosten van water te verdelen in functie van het **gemiddeld aantal bewoners over het boekjaar, zoals dit door de eigenaars wordt opgegeven aan de syndicus.**

De algemene vergadering vraagt de syndicus

- a. om aan de eigenaars het gemiddeld aantal bewoners op te vragen;
- b. een simulatie te maken van een kostenverdeling volgens het hierboven beschreven voorstel;
- c. Het agendapunt te hernemen op de volgende algemene vergadering.

Aantal stemmen voor aanpassing kostenverdeelsleutel : 0

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 8066/8066 (allen)

18. Beheersovereenkomst syndicus (vereiste meerderheid ½ +1)

De beheersovereenkomst voorziet een forfaitaire vergoeding voor de syndicus (450 €/ maand). Deze vergoeding is ongewijzigd sedert september 2015.

Met de stijging van de levensduurte en de toenemende werklast zou de syndicus graag deze vergoeding vanaf dit boekjaar koppelen aan de gezondheidsindex. De gezondheidsindex (basis 2013) bedroeg 101.85 in september 2015. In juli 2022 bedroeg deze 122,35. (+20%).

Tevens wordt soms een gebrek aan medewerking van eigenaars vastgesteld, waardoor herinneringen dienen te worden verzonden o.m. voor achterstallige provisies. Voorgesteld wordt per herinnering 10 € privaatief aan te rekenen aan de in gebreke gebleven eigenaar. Deze sanctie vormt hopelijk een incentive tot meer correcte samenwerking.

Aantal stemmen voor : 8066/8066

Aantal stemmen tegen : 0

Aantal onthoudingen : 0

19. **Evaluatie van de leveranciers** (geen stemming)

Volgende leveranciers leveren aan de residentie Van Peborgh :

Luminus : elektriciteit en gas (contracten aan vaste prijs)

Wim De Bruyn : tuinonderhoud

Belcco : poetsen De syndicus gaat na of de dagen waarop niet gepoetst werd inderdaad niet werden gefactureerd.

Kone : onderhoud lift

Konhef : keuring lift

't Ruimerke : ruimen septische putten

20. **Vragen van personen met een persoonlijk of zakelijk recht** (geen stemming)

Mevr Adriaenssen m.b.t. kostenverdeling water.

21. **Varia** (geen stemming)

- a. Alhoewel in deze vergadering grote uitgaven zijn beslist, en dit voor eigenaars misschien moeilijk is, is het geen optie dat de werken niet zouden worden besteld omdat niet alle eigenaars hun aandeel hebben betaald. Vooral in deze tijden van enorme prijsstijgingen in de bouwsector leidt dit tot prijsverhogingen en meerkosten ten laste van alle mede-eigenaars.

Er zal dan ook een strikte politiek van herinneringen, aangetekende ingebrekestelling, desgevallend dagvaardingen worden gevoerd.

- b. De muur tussen de residentie en het nieuwe complex (werf Dethier) wordt hersteld door deze laatste en blijft behouden.
- c. Dhr. Pillens gaat na of het lek in het dak wel degelijk is hersteld door Finishing BVBA.

Na de tafelronde dankt de syndicus de aanwezigen en sluit de vergadering om 21u.

Met het verslag wordt een overzicht geleverd van alle in deze vergadering besliste provisies (werkkapitaal, reservefonds, liften, dakwerken, voordeur blok III)

BALANS op 30 april 2024

ACTIVA

Stand zichtrekening	€ 20 030,35
Stand Spaarrekening	€ 27 908,07
Vorderingen	
a. van mede-eigenaars	€ 853,35
b. van leveranciers	€ 4 559,91
Totaal Activa	€ 53 351,68

PASSIVA

Werkingsfonds	€ 11 500,82
Reservefonds	€ 27 908,07
Schulden	
a. aan mede-eigenaars	€ 8 070,83
b. aan leveranciers	€ 5 871,96
Totaal Passiva	€ 53 351,68

Mevr. Bettens			
Appartement :	Blok I 2e Verd L	aandelen :	335
Garage	---	aandelen :	---

Kosten appartement + garage

<u>Rubriek</u>	<u>Sleutel *</u>	<u>Totale kost</u>	<u>uw aandeel</u>
Poetsen	B	14 399,03	525,05
Electro Blok I	C	682,87	74,76
Herstellingen en onderhoud Blok I	C	241,15	26,40
Herstellingen en onderhoud I+II+III	B	24 993,47	911,38
Herstelling en onderhoud VME	A	0,00	0,00
Lift Blok I	F	1 884,79	245,02
Onderhoud voortuin	B	3 758,95	137,07
Kosten garagecomplex	D	657,99	0,00
Water appartement	G	10 086,34	367,79
Water garages	G	39,82	0,00
Beheer	A	6 759,52	226,44
Administratie en kleine uitgaven	A	779,50	26,11
Verzekering	A	6 716,34	225,00
gas	E	25 788,78	685,53
Electriciteit pomp	E	1 760,25	46,79
Telefoon Lift	F	684,69	29,67
Schilderwerken terrassen	B	0,00	0,00
Privatieve kosten (rappel)			10,00
<u>Totaal kosten</u>			<u>3 537,02</u>

Provisies betaald voor het boekjaar

3 172,45

SALDO :	364,57
----------------	---------------

Karel Van Roten
Syndicus

* Kostenverdelesleutels :

A	Volledige Residentie (appartementen + garages) : totaal 10.000 aandelen
B	Alle appartementen (zonder garages) : totaal 9.187 aandelen
C	Per aptmt per blok (Blok I 3060; Blok II 3075; Blok III 3052 aandelen)
D	Garages : totaal 813 aandelen
E	(Cfr basisakte) 30 % forfaitair (warm water) + rest volgens Caloribel
F	(Cfr basisakte) GIVI L :30/1000; GIVI R 35/1000; Appt L : 130/1000
	Appt R : 140/1000; dakappt : 125/1000

Mevr. Bettens

Appartement :	Blok I 2e Verd L	aandelen :	335
Garage	---	aandelen :	---

Kosten appartement + garage

<u>Rubriek</u>	<u>Sleutel *</u>	<u>Totale kost</u>	<u>uw aandeel</u>
Poetsen	B	12 287,81	448,07
Electro Blok I	C	640,16	70,08
Herstellingen en onderhoud Blok I	C	544,91	59,66
Herstellingen en onderhoud I+II+III	B	4 352,20	158,70
Herstelling en onderhoud VME	A	0,00	0,00
Lift Blok I	F	28 833,48	3 748,35
Onderhoud voortuin	B	1 742,40	63,54
Kosten garagecomplex	D	10 299,01	0,00
Water appartement	G	9 333,32	340,34
Water garages	G	39,60	0,00
Beheer	A	6 074,52	203,50
Administratie en kleine uitgaven	A	353,83	11,85
Verzekering	A	6 677,27	223,69
gas	E	15 862,80	574,24
Electriciteit pomp	E	1 765,15	63,90
Telefoon Lift	F	563,14	24,40
Schilderwerken terrassen	B	13 875,40	505,96
Privatieve kosten			0,00
<u>Totaal kosten</u>			<u>6 496,27</u>

Provisies betaald voor het boekjaar (incl. overdracht prov .schilderwerken)

6 515,48

SALDO :	-19,21
----------------	--------

Karel Van Roten
Syndicus

* Kostenverdeelsleutels :

A	Volledige Residentie (appartementen + garages) : totaal 10.000 aandelen
B	Alle appartementen (zonder garages) : totaal 9.187 aandelen
C	Per apptmt per blok (Blok I 3060; Blok II 3075; Blok III 3052 aandelen)
D	Garages : totaal 813 aandelen
E	(Cfr basisakte) 30 % forfaitair (warm water) + rest volgens Caloribel
F	(Cfr basisakte) GIVI L : 30/1000; GIVI R 35/1000; Appt L : 130/1000 Appt R : 140/1000; dakappt : 125/1000
G	Water : 8 m3 ten laste garagecomplex; saldo appartementen volgens aandelen