

Notulen van de jaarlijkse algemene vergadering van "Residentie Pastorij V" d.d. 27 maart 2024 gehouden te Parochiehuis, Kerkplein 11 te 3950 Bocholt.

Geachte mede-eigenaars,

Hieronder de notulen van de jaarlijkse algemene vergadering d.d. 27/03/2024
Vergadering opent om 17u00 en beëindigd om 19u15.

Er is aan elke mede-eigenaar een uitnodiging met een mapje met daarin de volledige financiële informatie toegestuurd. Inhoud van het mapje: afrekeningen / detail uitgaven / balans en volmacht.

Details

- **Aanwezig:** Eerlings-Grobben (1002), Jaeken (688), Kenis Jordi (687), Nijssen - Vervae (729), Prentis - Coninx (690), Ruttens - Aerts Krist Jan - Monique (729), Smals Renate (vertegenwoordigd door Sools - Sutens Jean - Helena) (1000), Sools - Sutens Jean - Helena (714), Swennen Carine (vertegenwoordigd door Hertogs Sheila) (687), Tilmans - Pijkels (729)
- **Afwezig:** Heylen Veronique (689), Leijssen - Moors (150), Schrooten Filip (50), Vanderheyden (738), Winters Fernand (689)

Stemmingspunten

- **1: Aanstelling: secretaris / voorzitter / stemopnemer**

De secretaris: Romy Ermin i.o. Pellettieri Vastgoed

De syndicus wordt **wel** gevraagd om te notuleren door de algemene vergadering.

De voorzitter: Truyen Toon

De stemopname: op papier

- **2: Ondertekenen aanwezigheidslijst / opnemen volmachten**

Aandelen: 7655/9971 (76,77%)

Aantal mede - eigenaars: 10/15 (66,67%)

- **3: Bevestiging goedkeuring verslag vorige AV/BAV**

Er zijn schriftelijk bij de syndicus geen opmerkingen binnengekomen.

De notulen van de vorige AV d.d. 29/03/2023 werden wel goedgekeurd.

- **4: Bespreking/ goedkeuring afrekeningen en balans 2023 + bespreking raming nieuwe voorschotten**

Een uiteenzetting van de financiële toestand vanaf 1/1/2023 tot en met 31/12/2023.

Status van de zichtrekening op einde boekjaar : € 134,73

Status van de spaarrekening op einde boekjaar : € 12.928,09

Extra kosten boekjaar 2023:

- Diverse herstellingen lift: € 860,39

- Reinigen waterput: € 234,60

- Diverse herstellingen poort: € 585,71

Totaal extra kosten: € 1.680,70

De huidige provisies blijven behouden.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Décharge aan syndicus

De algemene vergadering beslist om décharge te geven voor periode 1/1/2023 tot 31/12/2023 aan syndicus Vastgoed Pellettieri.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: Décharge aan raad van mede-eigendom

De algemene vergadering beslist om décharge te geven voor periode 1/1/2023 tot 31/12/2023 aan de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Décharge aan rekeningcommissaris

De algemene vergadering beslist om décharge te geven voor de periode 1/1/2023 tot 31/12/2023 aan de rekeningcommissaris.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Goedkeuring verlenging mandaat van de syndicus

*De verlenging van het mandaat van de syndicus wordt **wel** goedgekeurd en dit tot de eerstvolgende jaarlijkse algemene vergadering die zal plaatsvinden in de goedgekeurde tweewekelijkse periode.*

De gegevens van de syndicus zijn:

Vastgoed Pellettieri BV

P.A. Hertog Janplein 22 te Lommel

Beroepsaansprakelijkheid- en waarborgorganisme: AXA Verzekeringen Polis:730.390.160

Uw contactpersoon: Romy Ermin

BIV-Stagiair door het BIV ingeschreven op het tableau onder nummer 517730.

Tel. kantoor: 011 / 54 04 88 - GSM: 0473/24 83 66

romy@pellettieri.be

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: Goedkeuring verlenging mandaten leden van de raad van mede-eigendom.

Er dient een raad van mede – eigendom opgericht te worden bij 20 kavels of meer. De raad moet aangeduid worden op de eerste algemene vergadering en kan enkel bestaan uit mede-eigenaars. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar. De raad van mede-eigendom heeft de taak de syndicus bij te staan en te controleren. Ze vormen het klankbord van het complex, zo kan er snel gereageerd worden. De raad van mede – eigendom dient jaarlijks een verslag op te stellen aangaande de werkzaamheden van de syndicus. Dit verslag moet overgemaakt worden aan alle andere mede-eigenaars.

De goedkeuring en verlenging van het mandaat van de leden van de raad van mede – eigendom.

- Jean Sools (**verlenging**/ ontslag)
- Krist Ruttens (**verlenging**/ ontslag)
- Veronique Heylen (**verlenging**/ ontslag)

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Goedkeuring verlenging mandaat rekeningcommissaris

Er dient verplicht een rekeningcommissaris aangeduid te worden door de vereniging van mede - eigenaars. Deze houdt het financieel beheer door de syndicus in het oog en vraagt hem verantwoording af te leggen. In tegenstelling tot de leden van de raad van mede-eigendom, moet de rekeningcommissaris geen mede-eigenaar zijn van het gebouw.

Aanstelling rekeningcommissaris:

De rekeningcommissaris: Toon Truyen

Bezoldigde / **niet bezoldigde**

Professioneel / **mede – eigenaar** / externe

Mag de functie gecumuleerd worden met de raad van mede – eigendom: **ja** / nee

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Goedkeuring bedrag van mededinging

Bedrag van mededinging bedraagt: € 2.500

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Lopende juridische procedures

Momenteel zijn er geen lopende juridische procedures.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Lopende leningen

Er zijn geen lopende leningen.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Opstart van gerechtsprocedure bij niet – betaling van de maandelijkse voorschotten

De mede-eigenaar die de hem gevraagde maandelijkse provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de maand, eventueel na ontvangst van een bericht van de syndicus waarbij hem deze betaling werd gevraagd, wordt door de syndicus bij aangetekende brief of per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd. Van dan af lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke intrestvoet.

De syndicus is bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar tot betaling van de door hem verschuldigde bedragen, verhoogd met interesten, alle extra kosten die voortvloeien door niet betaling van de maandelijkse voorschotten (bv. Aanmaningskosten facturen, deurwaarderskosten wegens niet kunnen betalen van facturen, ...), en met het bedrag van de schadevergoeding die aan de vereniging van mede-eigenaars toekomt, te dagvaarden, zonder voorafgaande machtiging van de algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat **wel** akkoord met de toepassing van dit artikel.

De algemene vergadering gaat **wel** akkoord dat de syndicus een gerechtsprocedure start bij niet – betaling van de maandelijkse voorschotten of opgevraagd werkkapitaal zonder machtiging van de algemene vergadering. Let op deze procedurekosten worden bij opstart gedragen door de VME, deze kosten zullen tijdens de procedure verhaald worden op de betrokken partijen.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Lopende overeenkomsten / onderhoudscontracten

Brandpolis:

B/Cover (op naam van VME):

Makelaar: Kantoor Van Hees

Adres: Vrijheid 10 te 2370 Arendonk

Polisnummer.: P01.818

Elektriciteit gemene delen:

Engie Electrabel (op naam van VME)

Adres: Esplanade Oscar Van De Voorde 1, 9000 Gent

Tel: 09/235 96 54

Probleem: 078/35 34 33 (netbeheerder infrax)

Klantenrek.: 221017940971

Water gemene delen:

De Watergroep (op naam van VME):

Adres: Vooruitgangstraat 189 te 1030 Brussel

Tel: 02 238 96 99

Klantrekening: D010451610

Keuring Liften

BTV (op naam van VME):

Adres: Koerselsesteenweg 226 te 3582 Koersel

Tel: 011/42 18 34

Klantnr.: K09701254

Onderhoud Liften

Kone Belgium (op naam van VME):

Adres: Bretagnestraat 24 te 1200 Brussel

Tel: 02/730 92 11

Contractnr.: 0041921160

De syndicus vraagt offertes op bij andere onderhoudsfirma's voor de lift (liefst in de buurt). De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht van de algemene vergadering om eventueel een andere offerte goed te keuren.

Keuring brandblussers

MDP fireprotection (op naam van VME)

Adres: Winkelom 77/6 te 2440 Geel

Tel: 011/54 04 88

Klantnr.: 015404

Schoonmaak gemeenschappelijke delen:

SL Cleaning V.O.F (op naam van VME):

Adres: Asdonckstraat 75 te 3971 Leopoldsburg

Tel: 011/39 17 45

Klantnr.: C00066

Alle leveranciers worden positief geëvalueerd.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Bespreking herstelling schade gemeenschappelijke hal na waterlek.

Er is een waterlek geweest in de gemeenschappelijke hal op het eerste verdiep ter plaatse van een noodverlichting. Na plaatsbezoek van de syndicus werd er vastgesteld dat er een lek was aan de ketel van app. 11 (eigenaars Eerlings - Grobben). De eigenaars werden gecontacteerd en deze hebben de ketel hersteld.

De syndicus heeft hiervoor een dossier geopend bij de verzekering. Echter dient de vrijstelling gedragen te worden door de eigenaar aangezien het hier een privaatieve oorzaak betreft (lek ketel).

De syndicus informeert of het lek ondertussen gestopt is en de bewoners bevestigen dat er geen lek meer waargenomen wordt.

Krist en Toon gaan eerst controleren of de noodverlichting effectief defect is vooraleer deze vervangen zal worden. Toon zal na de controle de syndicus op de hoogte stellen van zijn bevindingen.

De syndicus handelt dit dossier samen af met de betreffende eigenaar Eerlings-Grobben.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: Goedkeuring offerte dompelpomp.

Eind december kwam er de melding binnen dat de garage gedeeltelijk onder water stond.

Jeffrey Verhulst rioleringswerken is ter plaatse geweest en deze gaf de melding dat de put (afvoer buitenpoort) vol met slijk zat en de pomp om deze reden ook niet meer kon werken. Verhulst Rioleringswerken heeft toen de put gedeeltelijk leeggepompt om op deze manier toch wat buffer te hebben (feestdagen).

Enkele dagen later is de firma Rioolboerke de put volledig komen leegpompen en werd deze gespoeld en gereinigd.

CV Peeters heeft een offerte doorgestuurd voor het plaatsen van een nieuwe pomp. De offerte bedraagt € 1.007,50 excl. btw voor het leveren en plaatsen van de nieuwe pomp.

Deze kosten zullen gedeeld worden tussen Pastorij V en Pastorij I volgens de afgesproken verdeelsleutel 17/53ste aandeel voor Pastorij V.

*De algemene vergadering beslist dat de syndicus een 2^{de} offerte opvraagt bij de firma Vanaken voor het nazicht/herstellen/vervangen van de pomp. De raad van mede-eigendom krijgt **wel** de volmacht van de algemene vergadering om na het verkrijgen van de 2^{de} offerte een beslissing te nemen welke offerte wordt goedgekeurd.*

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **90,48%**(6926)
- Nee: **9,52%**(729); Tilmans - Pijkels : 729
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Reinigen gemeenschappelijke delen van het gebouw

De reiniging van de gemeenschappelijke delen aan de binnenkant verlopen **wel** naar behoren. De algemene vergadering wil **niet** dat de syndicus nog offertes opvraagt bij andere poetsfirma's.

Er wordt gevraagd of het reinigen van de gemeenschappelijke ramen werd opgenomen in de overeenkomst met SL Cleaning. De syndicus kijkt dit na. Ook zou de deur naar de kelder nooit afgeveegd worden. De syndicus geeft deze melding door aan de poetsfirma.

Aangezien steeds dezelfde bewoners aanwezig zijn op de gezamenlijke kelderpoets, wordt er een onderlinge regeling afgesproken.

Gezamenlijke kelderpoets: **zondag 14 april omstreeks 10u00.**

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19: Onderhoud buiten

Het onderhoud buiten wordt door de gemeente onderhouden. De algemene vergadering wil **niet** dat de syndicus een offerte opvraagt bij een tuinfirma.

Er komt de opmerking dat het afdakje van de gemeenschappelijke voordeur vuil is. Toon Truyen geeft door dat hij het afdakje zal reinigen tijdens de gezamenlijke garagepoets.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20: Opvolging en goedkeuring eventuele wijzigingen reglement van interne orde

Er komen volgende opmerkingen omtrent het respecteren van het huishoudelijk reglement:

- *er komt de opmerking dat de huurster van Heylen Veronique haar tuintje niet voldoende onderhoud. De syndicus geeft dit door aan de betreffende eigenaar.*

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Verzekeringpolis van het complex

De algemene vergadering is **wel** tevreden over de huidige verzekeringsmakelaar. De verzekeringpolis wordt **wel** behouden bij de huidige maatschappij.

Verdeelsleutel: K0 - Gehele complex.(brandpolis,reservefonds,alg. verg.)

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7655) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22: Mededeling

De algemene vergadering maakt volgende meldingen:

- *De roosters van de inrit maken veel lawaai als hier auto's over rijden. Krist en Toon kijken of hier eventueel een oplossing voor te vinden is.*
- *In het keuringsverslag van de lift werd melding gemaakt dat de noodcommunicatie in de lift niet meer werkt. De onderhoudsfirma heeft een offerte doorgestuurd ten bedrage van € 967,66 excl. btw voor het vervangen van de gsm-module. Aangezien er eerder al een factuur werd betaald voor het vervangen van een ander onderdeel, wordt hier nog over gesproken met de onderhoudsfirma en werd de offerte nog niet goedgekeurd door de syndicus. De syndicus wacht de reactie van Kone (onderhoudsfirma) nog af. Indien nodig zal de syndicus hiervoor extra werkkapitaal dienen op te vragen aangezien deze extra kosten niet vervat zitten in de maandelijksse provisies.*
- *Indien u agendapunten heeft die u wilt bespreken op de algemene vergadering, gelieve deze uiterlijk drie weken voor de tweewekelijkse periode schriftelijk door te geven aan de syndicus.*

- *Niet vergeten! Onderhoud gaswandketels verplicht vanaf 1 januari 2009 en dit om de twee jaar. Attesten mogen doorgestuurd worden naar de syndicus.*

De syndicus meldt aan de algemene vergadering dat de voorzitter, de secretaris en de syndicus de notulen na voorlezing ter goedkeuring ondertekenen.

Indien een aanwezige mede-eigenaar of hun lasthebber deze ook ter goedkeuring wensen te ondertekenen, mag deze zich na de vergadering tot de syndicus wenden

Ondergetekenden mede – eigenaars en leden van de algemene vergadering van VME Residentie "Pastorij V", verklaren dat deze lijst een getrouwe weergave is van de daadwerkelijke stemming.

DE SYNDICUS	DE SECRETARIS	DE VOORZITTER
		