

Residentie HEMIXVEER VII, Scheldeoever 8, 2620 HEMIKSEM
Ondernemingsnummer 0746.421.928

Notulen statutaire algemene vergadering d.d. 3 juni 2024

1. Welkom + bepaling aanwezigheidsquorum

De syndicus heet de aanwezigen welkom.

Er zijn 16/19 eigenaars en 8.830/10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd:

Zowel de vereiste meerderheid van aantal eigenaars als de meerderheid volgens aandelen is bereikt waardoor deze algemene vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

2. Benoeming voorzitter algemene vergadering (1/2+1 meerderheid)

Beslissing: mevr. Smolders wordt unaniem benoemd als voorzitter.

3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar, verslag commissarissen van rekeningen

De commissarissen van rekeningen hebben voorafgaandelijk een controle van de rekeningen uitgevoerd. De commissarissen concludeerden na nazicht van de rekeningen dat de voorgelegde documenten een waarheidsgetrouwe weergave zijn van de financiële situatie van VME Hemixveer VII. Vragen werden beantwoord.

4. Goedkeuring afrekening en balans 01/11/2022-31/03/2024 (1/2+1 meerderheid)

Beslissing: De eindafrekening 01/11/2022-31/03/2024 (inclusief alle individuele afrekeningen) en de balans per 31/03/2024 worden met unanimité goedgekeurd.

5. A) Décharge syndicus (1/2+1 meerderheid)

Beslissing: De vergadering verleent unaniem décharge aan de syndicus.

B) Décharge raad van mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

Beslissing: De vergadering verleent unaniem décharge aan de raad van mede-eigendom.

C) Décharge commissarissen van rekeningen (1/2+1 meerderheid)

Beslissing: De vergadering verleent unaniem décharge aan de commissarissen van rekeningen.

6. Jaarlijks verslag raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom geeft toelichting bij haar verslag. Dit verslag is raadpleegbaar via Dobby.

7. Samenstelling raad van mede-eigendom + goedkeuring aanstelling leden (1/2+1 meerderheid)

Op heden bestaat de raad van mede-eigendom uit mevr. Linda Smolders, mevr. Fanny De Bruyne en mevr. Ann Bickel. Zij stellen zich opnieuw kandidaat voor het nieuwe werkjaar. Dhr. Filip Smet en mevr. Rypens zijn kandidaat bijkomend lid.

Beslissing: De vergadering is unaniem akkoord met de aanstelling van de vermelde personen als lid van de raad van mede-eigendom voor het nieuwe werkjaar.

8. Aanstelling commissaris van rekeningen of college van commissarissen van rekeningen (1/2+1 meerderheid)

Kandidaten: Dhr. Timothy Winand en dhr. Luc Scheppermans

Beslissing: De vergadering is unaniem akkoord met de aanstelling van dhr. Winand en dhr. Scheppermans als commissarissen van rekeningen.

9. Evaluatie leveringscontracten + wijzigingen, mandaat Raad van mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

Overzicht van de lopende onderhoudscontracten:

Naam firma	Bepalingen contract
Baloise (B-Cover) – blokpolis, verzekering BA, verzekering arbeidsongevallen en rechtsbijstand	Jaarlijkse vervalddag: 01/01, 3 maanden opzegtermijn
Trigon bv – syndicus	Contract aangegaan op 14/11/2022 voor 3 jaar
ATK – keuring lift	Onbepaalde duur, 3 maanden opzegtermijn
OTIS – onderhoud lift	Jaarlijkse vervalddag: 01/11, 3 maanden opzegtermijn voor vervalddag
Matt Cleaning – glazenwas	Onbepaald
Igean – groenafvalcontainer	Met lintjes van gemeente Hemiksem
Proximus – brandlijn	Contract aangegaan op 20/06/2023
Engie Electrabel – elektriciteit gemene delen	Raamcontract
Pidpa – water	

Tijdens het werkjaar waren er opmerkingen bij de uitvoering van de glazenwas. Firma Matt Cleaning werd aangesproken en bracht een beurt in mindering. Uitvoeringsdata werden gecommuniceerd. Een aftekenlijst werd aangebracht in het gebouw.

Beslissing: Er worden geen wijzigingen gevraagd.

10. Onderschrijven leveringscontracten

A) Onderschrijven overeenkomst onderhoud branddetectie-installatie (incl. koepelbesturingen noodverlichting (1/2+1 meerderheid)

Volgende voorstellen liggen voor:

	Avotex	Aquaflam	Omnicon
Controle detectiecentrale	325,00 euro	395,60 euro	Inbegrepen
Controle rookkoepel	35,75 euro	152,55 euro	Inbegrepen
Controle noodverlichtingstoestel	11,01 euro	8,45 euro	Inbegrepen
Eénmalige dossierkost	N.v.t.	162,00 euro	N.v.t.
TOTAAL excl. btw	371,76 euro	718,60 euro	325,00 euro
TOTAAL incl. btw 21%	449,83 euro	869,51 euro	393,25 euro

Beslissing: De vergadering beslist unaniem tot onderschrijving van een overeenkomst met Omnicon.



B) Onderschrijven overeenkomst nazicht blusmiddelen (1/2+1 meerderheid)

Volgende voorstellen liggen voor:

	ADRD	Aquaflam	Avotex
Controle blustoestellen	51,00 euro	50,70 euro	82,92 euro
Controle muurhaspels	93,00 euro	85,08 euro	95,70 euro
Verplaatsing, databasebeheer en opstellen attest	25,00 euro	76,00 euro	36,05 euro
TOTAAL excl. btw	169,00 euro	211,78 euro	214,67 euro
TOTAAL incl. btw 21%	204,49 euro	256,25 euro	259,75 euro

Beslissing: De vergadering beslist unaniem tot onderschrijving van een overeenkomst met ADRD.

C) Onderschrijven overeenkomst ruiming beerput en onderhoud riolering (1/2+1 meerderheid)

Volgende voorstellen liggen voor:

- Het Ruimerke
 - o Ruimen putten:
 - Put 20.000L: 623,14 euro excl. btw
 - per bijkomende m²: +/- 22,00 euro excl. btw
 - Milieutaks: 2,00 euro excl. btw per put
 - o Doorspuiten riool / ruimen sifonputten (in regie)
 - Minimum forfait = 30 minuten = 159,00 euro excl. btw
 - Per bijkomend kwartier werk = 54,00 excl. btw/kwartier
 - Afvoer zand/slib = 95,00 euro excl. btw/ton
- Lierse Ruimingswerken
 - o Ruimen put 20.000L: 490,00 euro excl. btw
 - o Doorspuiten riool / ruimen sifonputten
 - Eerste uur: 170,00 euro excl. btw
 - Bijkomende 30 min: 60,00 euro excl. btw
 - Ruimen sifonput: 0,00 euro
- Jansegers White
 - o Ruimen putten:
 - Put 20.000L: 388,02 euro excl. btw
 - o Doorspuiten riool / ruimen sifonputten (in regie)
 - Onderhoud leidingen per uur: 170,00 euro excl. btw
 - Bijkomend per uur: 150,00 euro excl. btw

Beslissing: De vergadering beslist unaniem tot onderschrijving van een overeenkomst met Jansegers White.

D) Onderschrijven overeenkomst onderhoud groendak (1/2+1 meerderheid)

Volgende voorstellen liggen voor:

- All Finish t.b.v. 653,40 euro incl. btw 21% (beurtprijs) x 2 = 1.306,80 euro Incl. btw 21%
 - o Frequentie: jaarlijks
 - o Voorzien: controle beplanting/groendak, vrijmaken afvoeren, verwijderen bladafval, verwijderen onkruid, vrijmaken grindstroken, leveren en toepassen sedum meststoffen, afvoeren groenafval
- Ibic t.b.v. 1.030,17 euro incl. btw 21% (beurtprijs) x 2 = 2.060,34 euro incl. btw 21% (te actualiseren)

- Frequentie: halfjaarlijks
- Voorzien: controle beplanting/groendak, vrijmaken afvoeren, verwijderen bladafval, verwijderen onkruid, vrijmaken grindstroken, leveren en toepassen sedum meststoffen, afvoeren groenafval
- Serneels t.b.v. 227,25 euro incl. btw 21% (mosbestrijding) + 1.089,00 euro incl. btw 21% (beurtprijs) x 2 = 2.450,25 euro incl. btw 21%
 - Frequentie: halfjaarlijks
 - Voorzien: controle beplanting/groendak, vrijmaken afvoeren, verwijderen onkruid, bij snoeien, mosbestrijding

Beslissing: De vergadering beslist unaniem tot onderschrijving van een overeenkomst met All Finish. Er wordt geopteerd voor één uitvoering per jaar.

11. Goedkeuring raming 01/04/2024-31/03/2025, gewone werkingskosten (1/2 + 1 meerderheid)

Aan de hand van de reële uitgaven, rekening houdend met de te verwachten kosten, werd een raming opgesteld voor het boekjaar 01/04/2024-31/03/2025. Alle eigenaars hebben deze voorafgaand aan de vergadering ontvangen. Deze wordt besproken op de vergadering en alle vragen worden beantwoord.

Beslissing: De vergadering is unaniem akkoord met de raming. De nieuwe voorschotten gelden vanaf het eerstvolgende kwartaal.

12. Reservekapitaal

A) Opt Out verplichte oprichting reservekapitaal cfr wet op mede-eigendom (4/5 meerderheid)

De nieuwe wet op mede-eigendom legt vanaf 1 januari 2019 de verplichting op om een reservekapitaal aan te leggen in appartementsgebouwen waarin de voorlopige oplevering van de gemene delen vijf jaar of meer geleden gebeurde. De jaarlijkse bijdrage mag niet lager liggen dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De algemene vergadering kan wel met een meerderheid van 4/5 beslissen om van de wettelijke minimumvereiste af te wijken.

Reservegelden blijven verworven door de vereniging van mede-eigenaars (onroerend door bestemming) om gebruikt te worden voor specifieke investeringen en dit na goedkeuring door de algemene vergadering. Wie bij verkoop zijn aandeel uit dit reservekapitaal wil halen, dient dit te voorzien in het compromis.

Beslissing: De stemming voor dit punt vervalt aangezien de voorlopige oplevering van de gemene delen van gebouw Hemixveer VII dateert van 14/12/2022 zodat voor VME Hemixveer VII de verplichting tot oprichting van een reservekapitaal nog niet geldt.

B) Oprichting reservekapitaal: bespreking en beslissing aangroei reservekapitaal + datum opvraging (1/2+1 meerderheid)

Beslissing: De vergadering beslist unaniem nog geen reservekapitaal op te richten.

13. Stand van zaken oplevering gemeenschappelijke delen + mandaat raad van mede-eigendom/syndicus/expert (1/2 + 1 meerderheid)

De voorlopige oplevering dateert van 14 december 2022.

Op 27 mei 2024 werd een rondgang georganiseerd met de leden van de raad van mede-eigendom en de syndicus waarbij de openstaande opleveringspunten werden overlopen vertrekkende van de overzichtslijst gehecht aan het PV van voorlopige oplevering van 14 december 2022.

- Een aantal punten wordt nog afgetoetst met expert Pascal Lambrechts (Lamberto Expertise).
- Punten op dakniveau worden gecontroleerd met expert Pascal Lambrechts (Lamberto Expertise) op 11 juni 2024. Dit in combinatie met controle van opleveringspunten van fase I t.e.m. III van Parking Scheldedijk. Tevens dient nog toegang genomen tot het onderhoudslokaal voor nazicht van de opleveringspunten in deze ruimte.
- Bij de brandweer wordt geïnformeerd naar standpunt omtrent het beperkte niveauverschil tussen loopvlak en de onderste trede van de trap op elk niveau.
- In de afvalberging bevindt zich nog glas. Dit wordt op woensdag 5 juni 2024 door Vooruitzicht opgehaald en afgevoerd.
- Aan Vooruitzicht werd opdracht gegeven tot het verwijderen van de houten platen uit de liftkooi. Er werd gevraagd de platen ter plaatse te stockeren zodat deze nog kunnen aangewend worden indien nodig.
- Voor volgende punten wordt standpunt gevraagd aan de algemene vergadering van mede-eigenaars:
 - o Hoogte pictogrammen (wordt tevens nog afgetoetst bij de expert);
 - o 2 panelen rechts in de inkomhal op niveau +0 staan niet in hetzelfde vlak;
 - o Deurlijsten in de technische ruimten dienen afgekit;
 - o Verlichtingspunten ter hoogte van de balkonterrassen aan de zijde van de vijver bevinden zich niet in één lijn boven/onder elkaar.

Naar Vooruitzicht werd voorafgaand aan de voorlopige oplevering van de gemene delen van de laatste fase namens VME Parking Scheldedijk opgemerkt dat de aanleg van de brandweg naast gebouw G afwijkt van de aanleg van de brandweg achteraan de gebouwen, kant Schelde. De brandweg vertoonde putten. Er werd verzocht om versteviging. Vooruitzicht liet nakijken en bijwerken waar nodig. Dit deel van de brandweg werd uitgevoerd in gewapend gras, zonder grindroosters. In kader van de oplevering van de laatste fase van de gemene delen van Parking Scheldedijk werd deze uitvoering aanvaard.

Vooruitzicht verwijst naar een inspectie uitgevoerd door de brandweer op 20 maart 2023. In het controleverslag met gunstig advies wordt de opstelplaats voor de brandweer vermeld.

Beslissing: De vergadering beslist de positie van de pictogrammen te behouden. De positie van de panelen in de inkomhal, het ontbreken van kitvoegen rondom de deurlijsten in de technische ruimten en de positie van de verlichtingsarmaturen ter hoogte van de balkonterrassen wordt nagezien door de mede-eigenaars. Zij zullen de raad van mede-eigendom berichten binnen de week na datum van huidige algemene vergadering indien zij dit niet als aanvaardbaar beschouwen.

Desgevallend wordt dit punt namens de VME behouden.

De raad van mede-eigendom, syndicus en aangestelde expert krijgen het mandaat om de oplevering verder te behartigen en, wanneer alle opmerkingen opgelost zijn en de expert dit in orde bevindt, over te gaan tot definitieve oplevering van de gemene delen.

De vraag tot bevestiging van de draagkracht van de brandweg wordt hernomen ten aanzien van Vooruitzicht. De huidige opbouw van de brandweg aan de rechterzijde van gebouw G wordt afgetoetst met de brandweer.

De beslissingen werden genomen met unanimititeit.

De aan Vooruitzicht gerichte ingebrekestelling wordt op Dobby geplaatst.

De opvolging van de oplevering maakt voor Trigon een bijkomende opdracht uit in regietarief cfr. het contract.

14. Bespreking problematiek bereikbaarheid afvallokalen - beslissing verder te ondernemen stappen - maken van afspraken omtrent aanbieden afval (beurtrol) (1/2+1 meerderheid)

De afvalbergingen van het gebouw bevinden zich aan de zijde van de brandweg. Vooruitzicht stelt dat de doodlopende brandweg aan de noordzijde niet toegankelijk is voor (dagelijks) gemotoriseerd verkeer. Bij uitzondering zouden verhuisbewegingen wel langs deze zijde kunnen plaatsvinden. Het afval dient telkens naar de andere zijde van het gebouw gebracht voor ophaling. Vooruitzicht stelt dat dit zo voorzien is in het concept van het gebouw en de omgevingsvergunning zo verkregen werd. Vooruitzicht bezorgde na herinnering en ingebrekestelling het bouwvergunningsdossier en het verkoopslastenboek dat door de kopers werd ondertekend. Vooruitzicht stelt dat in het verkoopslastenboek geen beloftes werden gedaan m.b.t. de afvalbergingen. Zij sloot dit dossier af.

Beslissing: Aan de algemene vergadering van VME Parking Scheldedijk wordt toelating gevraagd een bord te plaatsen ter hoogte van een bezoekersplaats nabij de gebouwingang met vermelding dat de plaats vanaf zondagmiddag tot en met maandmiddag dient vrijgehouden zodat het afval op deze plaats, onder het dek, kan geplaatst worden voor ophaling.

Voorlopig wordt niet tot de werking met een beurtrol beslist.

De beslissing werd genomen met unanimititeit.

15. Bespreking bepalingen i.v.m. algemeen toegankelijke inkomhal en lift

Verschillende liften van de gebouwen op de Hemixveer-site dienen als toegang tot het dek voor mindervaliden. In de praktijk worden de toegangen veelvuldig gebruikt door bewoners en bezoekers.

Tijdens de algemene vergadering van VME Parking Scheldedijk d.d. 01/06/2023 werd het voorstel tot het creëren van een verdeelsleutel waarbij de kosten die bijkomend gemaakt moeten worden omwille van het extra gebruik van de liften verdeeld worden over alle mede-eigenaars van Parking Scheldedijk ter stemming gebracht. Hiertoe werd geen voldoende meerderheid bereikt.

Beslissing: De syndicus verricht verder nazicht naar de oorsprong van het gegeven dat een aantal ingangen op de site en specifiek deze van gebouw G toegankelijk dienen te zijn voor mindervaliden en zal hierover aan de mede-eigenaars communiceren. Intussen blijft de huidige situatie behouden.

De postbode wordt aangesproken om te vermijden dat schade aan het gebouw / de lift wordt veroorzaakt.

16. Varia

- Filters worden in groep aangekocht bij WTW Filterstore.
- Volgend op de beslissing van de algemene vergadering d.d. 05/06/2023 wordt nog een plaatje voorzien met de mededeling dat de lift enkel mag gebruikt worden door de bewoners en bezoekers.
- Er wordt benadrukt dat de eigenaars/bewoners of door hen aangestelde aannemers geen water mogen afnemen via de brandhaspels. De haspels mogen uitsluitend gebruikt worden in geval van nood.
- Een vloermat wordt aangekocht voor plaatsing voor de lift op het niveau -1.
- Er wordt gevraagd de containers voor groenafval één voor één te vullen.
- Eigenaars-verhuurders worden gevraagd hun huurder in kennis te stellen van beslissingen, afspraken en regelingen binnen de VME.

Er zijn verder geen punten in varia. De vergadering wordt afgesloten om 21.15 uur.
Opgemaakt 03/06/2024

Philip Martens
Gebouwbeheerder/secretaris

Linda Smolders
Voorzitter

Andere eigenaars