

AAN DE MEDE-EIGENAARS VAN HET GEBOUW
SNEEUWBESLAAN 4/6 TE WILRIJK

Antwerpen, donderdag 9 september 2021

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de jaarlijkse Algemene vergadering van 27.09.2021 voor het gebouw: Sneeuwbeslaan 4/6 te 2610 Wilrijk (Ond.Nr.0829.434.231).

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% +1)

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: / 983

Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: /21

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord om **mevrouw Van Den Bussche** aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris en **mevrouw Collier** als stemopnemer.

De algemene vergadering beslist **unaniem** dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.

Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

2. Financiële Situatie (50% +1)

2.1. Achterstallen – goedkeuren invorderingsprocedure

De afgevaardigde syndicus deelt de vergadering mede dat er op datum van de algemene vergadering **geen eigenaars achterstallig zijn.**

De afgevaardigde van de syndicus verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald te worden op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij € 15 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de in gebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel(€ 20) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 15 administratiekosten voor de 1e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest.

Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.”

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post ‘privatieve kosten’ van de factuurlijst van het lopende jaar.

Syndicus – Privatief Beheer

Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen. Dagvaarding gebeurt slechts in en na overleg met de raad van mede-eigendom.”

Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.

De jaarlijkse algemene vergadering gaat met voorgelegde invorderingsprocedure **unaniem** akkoord.

2.2. Informatie over de lopende juridische procedures (art. 577-9: §8 en §9).

De syndicus informeert de Algemene vergadering dat er heden geen lopende procedures zijn.

2.3. Goedkeuring afrekening 2019 – Balans per 31.03.2019

De afgevaardigde van de syndicus deelt de vergadering mede dat de individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.

De commissaris, mevrouw Van Den Bussche, bevestigt dat hij de jaarafrekening 2019 heeft gecontroleerd en heeft de algemene vergadering toelichting.

Opgevraagde voorschotten voor het boekjaar 2019:	€ 100.00,00
<u>Totale uitgaven volgens de factuurlijst:</u>	<u>€ 108.392,64</u>

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vevat:

• Vervangen sifon cv installatie:	€ 2.117,75
• Waterdicht maken + uitkuisen putten:	€ 7.933,04
• Renovatie dak:	€ 153.066,13
• Erelonen expert:	€ 8.607,94
• Financiering reservekapitaal/bijzondere opvraging:	- € 162.821,24
• Privatieve kosten (verkoop, AZ, sleutels,...)	€ 1.323,92

Totaal buitengewone kosten/inkomsten:	€ 10.227,54
--	--------------------

De lopende kosten bedroegen in 2019 ± € 98.000.

De algemene vergadering keurt de globale en individuele afrekeningen met bijhorende balans **unaniem** goed.

2.4. Goedkeuring afrekening 2020 – Balans per 31.03.2020

De afgevaardigde van de syndicus deelt de vergadering mede dat de individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.

De commissaris, mevrouw Van Den Bussche, bevestigt dat hij de jaarafrekening 2020 heeft gecontroleerd en heeft de algemene vergadering toelichting.

Opgevraagde voorschotten voor het boekjaar 2020:	€ 100.000
<u>Totale uitgaven volgens de factuurlijst:</u>	<u>€ 101.887,26</u>

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vevat:

• Vervangen 2 expansievaten:	€ 2.919,21
• Vervangen kolomkranen:	€ 1.739,83
• Vernieuwen voetpad inkom:	€ 3.494,72
• Behandeling faraomieren:	€ 3.354,12
• Eandis Isolatiepremie:	- € 2.448,00
• Erelonen expert:	€ 544,50
• Privatieve kosten (verkoop, AZ, sleutels,...)	€ 794,66

Syndicus – Privatief Beheer

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: € 10.399,04

De lopende kosten bedroegen in 2020 ± € 91.500

In de afrekening van 2021 zal er een teruggave gebeuren in de factuurlijst voor enkele facturen die in 2019 werden betaald voor een verzekeringsdossier en waarvoor er een teruggave volgde van de brandverzekeraar ten bedrage van 2.043,00 euro.

De algemene vergadering keurt de globale en individuele afrekeningen met bijhorende balans **unaniem** goed.

2.5. Goedkeuring werk- en reservekapitaal 2021-2022

Werkkapitaal 2021 - 2022

Er wordt voorgesteld om de kwartaalvoorschotten te behouden op 25.000 euro per kwartaal volgens aandelen.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord.

Reservekapitaal 2021 -2022

Stand reservekapitaal op 31/12/2020: € 37.980,82

De financiering van de geplande elektriciteitswerken zal nog in mindering gebracht worden van het reservekapitaal.

Er wordt voorgesteld om, zoals voorheen, 3750,00 euro per kwartaal te sparen als reservekapitaal.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met het voorgestelde reservekapitaal.

In geval van verkoop wordt door de syndicus het aandeel in het reservefonds met betrekking tot het desbetreffende pand, overgeboekt op naam van de nieuwe eigenaar. De syndicus mag het aandeel niet terug betalen aan de verkoper ingevolge de wet op mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er moet in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd worden.

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris van de rekeningen en syndicus (50% +1)

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting aan de raad van mede-eigendom, de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

4. (Her)verkiezing syndicus – volmacht ondertekening contract (50% +1)

De afgevaardigde van de syndicus stelt voor het beheer van het gebouw verder te zetten aan de dezelfde voorwaarden behoudens een jaarlijkse indexatie per 1 januari conform de index paritair comité 323 verhogingen . (volgende indexatie per 01/01/2021).

Het ereloon van de syndicus bedraagt € 12,26 per appartement per maand en € 1,47 per garage per maand voor het basisbeheer. Alle andere tarieven worden in het contract opgenomen, conform de wettelijke bepalingen.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met het voorstel van Uw Beheer NV en verleent volmacht aan de voorzitter om het beheerscontract met de syndicus te ondertekenen.

De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen

5. (Her)verkiezing commissaris van de rekeningen en raad van mede-eigendom – Wijziging dubbele handtekeningbevoegdheid (50%+1)

Commissaris van de rekeningen:

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander.

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking-en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering.

Mevrouw Van Den Bussche stelt zich opnieuw kandidaat en wordt **unaniem** verkozen als commissaris van de rekeningen.

Raad van mede-eigendom

Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. De raad van mede-eigendom dient **een jaarlijkse verslag** op te maken over de uitoefening van zijn taak.

De volgende personen stellen zich (op)nieuw kandidaat voor de Raad van Mede-Eigendom:

- Mevrouw. Van Den Bussche - Dierckx
- Mevrouw Collier
- Mevrouw Bultynck

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

Handtekeningbevoegdheid bankrekening VME

Op heden heerst er een dubbele handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de VME. Er wordt voorgesteld deze dubbele handtekeningbevoegdheid te wijzigen naar een enkele handtekeningbevoegdheid in handen van de syndicus. Voor betaling van de facturen, zullen deze per mail overgemaakt worden aan de commissaris van de rekeningen ter goedkeuring.

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

6. Beslissen renovatie terrassen + renovatie dak ondergrondse garage (2/3 meerderheid) – financiering / aangaan lening KBC (50%+1)

Dhr. Serpentier van de firma Ta-Ct geeft de algemene vergadering toelichting.

Herneming algemene vergadering 15.05.2019:

Dhr. Serpentier meldt de vergadering dat de huidige balustrades niet meer voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen, dit vormt geen probleem wanneer men hieraan geen werken laat uitvoeren.

Er wordt gemeld dat de terrashemels waterinfiltratie ondervinden.

De balustrades van de achtergevel zijn in veel slechtere staat dan die aan de voor en zijgevels. De balustrades zijn op verschillende plaatsen zwaar gecorrodeerd en de poten vertonen op verschillende plaatsen barsten. De

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: BE07 6451 0024 2966

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-4-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

Syndicus – Privatief Beheer

terrassen vertonen op verschillende plaatsen barsten ten gevolge van roestvorming aan de wapening. Op termijn zou dit voor stabiliteitsproblemen kunnen zorgen.

Dhr. Serpentier licht het lastenboek dat opgemaakt werd verder toe.

Dhr. Serpentier raad de algemene vergadering aan op heden nog geen nieuwe balustrades te plaatsen en nog een aantal jaren te wachten en op dat moment een volledige renovatie inc. vernieuwing van het terras, waterdichtingswerken,...

De algemene vergadering beslist unaniem de raad van dhr. Serpentier te volgen en heeft mandaat aan dhr. Serpentier om deze volledige renovatie uit te werken tegen een volgende algemene vergadering. De syndicus zal tegen dan eveneens een voorstel voor financiering van de werken door middel van een lening opvragen.

Er werd vastgesteld dat de waterdichting van de dakplaat van de ondergrondse garage eveneens in slechte staat is.

Door dhr. Serpentier werden 3 meetstaten incl. lastboek opgemaakt. De voorstellen worden uitvoerig toegelicht tijdens de algemene vergadering door dhr. Serpentier.

1. Vervangen van de balustrades + beperkte herstellingen
2. Volledige terrasrenovatie
3. Renovatie garagedak

De algemene vergadering beslist om...

Renovatiekrediet KBC

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om voor de bovenvermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC.

Wijze van financiering van de werken

- Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV aan volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief :
Maximum bedrag : x EUR
Max looptijd: 10 jaar
- Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

Mandaat van de syndicus :

De mede-eigenaars geven opdracht aan de syndicus voor de uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimum 3).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten en betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagd krediet en kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de goedkeuring om voor dit krediet een KBC rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet, geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV die deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

Keuze van de mede-eigenaars

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet.

KBC-rekening.

Het beheer van het KBC-renovatiekrediet voor VME's zal via KBC rekening worden gevoerd.

Terbeschikkingstelling van de fondsen :

De terbeschikkingstelling van de fondsen wordt enkel uitgevoerd op basis van facturen. Deze zullen worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling door de syndicus. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd.

De volgende twee mede-eigenaars zullen door de syndicus via mail worden ingelicht omtrent de betaling van de facturen : **mevrouw Van Den Bussche en mevrouw Buyltinck**

De hieronder vermelde eigenaars kunnen door de bank worden ingelicht over eventuele wanbetalingen van het krediet.

Naam, voornaam, gsm-nummer en e-mailadres van **minstens 2 mede-eigenaars:**

7. Beslissen herstelling dak bovengrondse garages (2/3 meerderheid) – financiering (50%+1)

Er wordt vastgesteld dat het dak van de bovengrondse garage in slechte staat is. Hierdoor is er eerder reeds een schadegeval geweest. Na dit schadegeval is er reeds een lokale herstelling geweest, dewelke werd terugbetaald door de brandverzekeraar. Echter is een verdere renovatie noodzakelijk om nieuwe schadegevallen te voorkomen.

De firma Af-Dak heeft voor de verdere herstelling een offerte opgemaakt. De renovatiewerken kosten 9.653,91 euro inclusief btw (let op de offerte is van 2020 en kan indexeren)

De algemene vergadering beslist **unaniem** om de werken te laten uitvoeren.

8. Beslissen verplichte vernieuwing ramen conciërgewoning – financiering (50%+1)

Vanaf 1 januari 2020 is de dubbelglasnorm van toepassing. Deze norm bepaalt dat alle woningen in Vlaanderen over dubbele beglazing moeten beschikken. Er worden geen uitzonderingen op de norm voorzien.

Momenteel beschikt de conciërgewoning, die momenteel verhuurd wordt, niet over dubbele beglazing.

Ontvangen offertes:

- Ramen Nuyts: € 9.283,48 incl. btw incl. binnen afwerking
- Kusters: € 5.436,22 incl. btw incl. binnen afwerking

De algemene vergadering beslist **unaniem** om nieuwe ramen te plaatsen door de **firma Kusters**. De financiering zal gebeuren via het **reservekapitaal**.

9. Beslissing wijziging blokpolis na opzeg door verzekeraar – te nemen maatregelen (50%+1)

Gelet op de schadelast heeft de brandverzekeraar Baloise Insurance beslist om de verzekeringspolis, na verhoging van de vrijstelling, de verzekering op te zeggen tegen de volgende vervalddag.

Door de verzekeringsmakelaar Trea werden offertes opgevraagd.

De algemene vergadering beslist om....

10. Beslissing wijziging onderhoudscontract centrale verwarming – bespreking verwarming (50%+1)

Er wordt voorgesteld om vanaf de volgende vervalddag, zijnde 01.07.2022, over te stappen naar een andere onderhoudsfirma voor het onderhoud van de centrale verwarming.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: BE07 6451 0024 2966

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-6-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

Ontvangen offertes:

- Comtis Installations: € 765,75 incl. btw
- Bondec: € 788,96 incl. btw

Beide bedrijven beschikken over een 24/24 nooddienst. Bovendien voeren zij ook privatieve werken uit (na aanvraag).

De firma Bondec stelt bovendien voor het onderhoud uit te voeren van de pompput voor een bedrag van 193,56 euro incl. btw.

De algemene vergadering beslist **unaniem** om .

11. Beslissing plaatsing rookmelders gemene delen (2/3 meerderheid) – financiering(50%+1)

Sinds 01.01.2020 is het verplicht om rookmelders te plaatsen in elk privaat appartement. Tevens geldt de verplichting in de gemeenschappelijke delen voor de (kelder/zolder)ruimtes waar een technische installatie staat, zoals bijvoorbeeld het lokaal waar de cv-installatie staat, de liftkamer, de zekeringskast,...

Bron CIB: De regelgeving stelt het volgende: *‘Een woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.’*

In de regelgeving wordt enkel gesproken over ‘de woning’, in casu ‘het appartement’. In beginsel zijn er dus geen specifieke vereisten voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Dit is ook te lezen in de technische handleiding van het Agentschap Wonen-Vlaanderen: *‘Er gelden geen verplichtingen voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (bv. de inkom- en de traphal).’*

Maar er zijn wel degelijk verplichtingen bij twee scenario's:

- Zolders of kelders waarin zich een technische installatie bevindt.
- Individuele kelders die rechtstreeks vanuit het appartement te betreden zijn.

In een zolder of kelder waarin zich een technische installatie bevindt, moet altijd een rookmelder worden aangebracht. Het is daarbij niet relevant of het gaat om een individuele kelder of zolder, dan wel een gemeenschappelijke ruimte: van zodra er een technische installatie aanwezig is, moet er hoe dan ook een rookmelder worden aangebracht.

Is er geen technische installatie aanwezig, dan moet gekeken worden naar de wijze waarop de zolder(s) of kelder(s) betreden kunnen worden. Is dat mogelijk vanuit het appartement zelf, zonder dat men de gemeenschappelijke delen moet doorkruisen, dan wordt de kelder of zolder specifiek voor de woningcontroles gezien als een deel van het appartement. Het gaat dan om een extra bouwlaag, die voorzien moet zijn van een rookmelder.

Het verhaal klinkt evenwel anders wanneer een zolder of kelder zonder technische installaties alleen te betreden valt via de gemeenschappelijke delen: dan is er geen rookmeldersverplichting.

Vraag: ruimten op het gelijkvloers

De vraag: Als er in een appartementsgebouw een stooklokaal is op het gelijkvloers, is dit dan een kelder? Is de rookmeldersverplichting van toepassing?

Het antwoord: In de regelgeving is enkel sprake van een rookmeldersverplichting voor een gemeenschappelijke kelder of zolder waar een technische installatie staat. Bijgevolg is die verplichting niet van toepassing op een ruimte op gelijkvloers of een ander verdiep buiten kelder of zolder, ook al staat daar een technische installatie. Tot zover wat strikt genomen in de regelgeving staat.

Maar het risico op brand is gekoppeld aan de technische installatie, niet aan de locatie (kelder of zolder). Er bestaan immers heel wat appartementsgebouwen waar geen kelder- of zolderverdieping is, en waar de technische installaties zich ergens in een lokaal in de buurt van de inkomhal bevinden (op het gelijkvloers). Voor dergelijke indelingen geven we de boodschap mee dat de regelgeving strikt genomen enkel de verplichting oplegt als het over een gemeenschappelijke kelder of zolder gaat, maar dat

Syndicus – Privaatief Beheer

we aanbevelen om in dergelijke indeling toch wel een rookmelder te plaatsen (zij het wel als vrije keuze), omwille van de veiligheid van de bewoners.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen adviseert om bvb. bij stooklokalen de rookmelder net buiten maar vlak bij het lokaal te hangen. Zo wordt gegarandeerd dat de rookmelder alleen een alarmsignaal zal geven bij brand (onrustwekkende rookvorming).

Er wordt voorgesteld om rookmelders in de gemene delen van het gebouw te plaatsen.

De algemene beslist unaniem om in de gangen en de traphallen rookmelders te plaatsen.

12. Beslissen opmaak asbestinventaris (50%+1) – financiering (50%+)

De afgevaardigde van de syndicus geeft de vergadering een korte toelichting.

Het Koninklijk Besluit van 16 maart 2006 met betrekking tot de bescherming van werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest verplicht elke werkgever om een asbestinventaris op te maken en die inventaris ter beschikking te houden van zijn werknemers. Concreet als een aannemer werken komt uitvoeren in het gebouw, is hij in principe verplicht om een asbestinventaris op te vragen als hij met personeel werkt. Sommige bedrijven weigeren werken uit te voeren als er geen asbestinventaris aanwezig is.

Offerte ?

De algemene vergadering beslist om De financiering zal gebeuren via...

13. Beslissing aansluiting fiber Proximus (50%+1)

Proximus voorziet de aanleg van een fibernetwerk in heel Antwerpen. Concreet wil dit zeggen dat men in alle straten een glasvezelkabel voorziet waarop iedereen zich kan aansluiten.

Proximus stelt voor om deze kabel ook gratis in jullie gebouw te voorzien zodat iedere bewoner hier kan op aansluiten. Voorlopig zal het bestaande koperen netwerk van Proximus blijven bestaan naast het glasvezelnetwerk. Echter zal het koperen netwerk op termijn verdwijnen. Indien er geen glasvezelkabel in het gebouw ligt, zal er later geen gratis plaatsing meer voorzien kunnen worden.

Proximus voorziet het ultrasnelle glasvezelnetwerk tot in de technische ruimte van het gebouw. De nieuwe bekabeling zal via de voortuin naar de kelder gebracht worden en in de kelder zal de bekabeling via kabelgoten naar de schachten lopen.

De algemene vergadering beslist om

14. Beslissing opmaak evacuatieplannen (50%+1)

Er wordt voorgesteld om evacuatieplannen in het gebouw te voorzien.

De firma Certeso heeft een offerte opgemaakt voor het opmaken van een evacuatieplan en het uithangen van dit plan in knikkaders. De totaalprijs voor deze werken bedraagt 3.515,05 euro inclusief btw (let op de prijs kan indexeren).

Het is in iedere publiek toegankelijke ruimte verplicht om evacuatieplannen te voorzien vanaf 7 juli 1994 concreet moeten alle appartementengebouwen die gezet zijn na 1994 of een renovatie met vergunning hebben gedaan sindsdien, over evacuatieplannen beschikken. In principe is er geen verplichting om deze plannen te voorzien, al is het voor brandveiligheid wel aangeraden.

De algemene vergadering beslist om

15. Beslissing schatting conciërgewoning + eventuele verkoop (4/5 meerderheid)

Indien men de conciërgewoning, wat een gemeen deel is in het appartementsgebouw, wenst te verkopen, en er aldus een privaatief deel van wenst te maken, dan zal dit onvermijdelijk tot gevolg hebben dat de aandelen in de mede-eigendom zullen wijzigen en herverdeeld moeten worden. Dit betekent bijgevolg dat er ook een wijzigende basisakte zal moeten opgesteld worden.

Het is belangrijk te weten dat de VME zelf geen eigenaar is van onroerende goederen, en er dus ook geen kan bezitten. Dat neemt echter niet weg dat het behoud en beheer van deze onroerende en gemeenschappelijke goederen exclusief aan de VME en dus haar algemene vergadering toekomt. Deze zal dusdanig de nodige beslissingen moeten nemen aangaande deze materie.

Ingevolge artikel 577-7 §3, 1e lid van het Burgerlijk Wetboek dient er in principe met unanimiteit van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist te worden over de wijziging en verdeling van de aandelen van de mede-eigendom.

Anderzijds kan de algemene vergadering volgens artikel 577-7 §1, 2° e) van het Burgerlijk Wetboek met 80% meerderheid beslissen over alle daden van beschikking (waaronder de verkoop) van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Artikel 577-7 §3, 2e lid van het Burgerlijk Wetboek, dat toegevoegd werd door de wet van 2 juni 2010, bepaalt evenwel dat wanneer een daad van beschikking door de algemene vergadering beslist wordt met de bij de wet vereiste meerderheid, de wijziging van de verdeling van de aandelen, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid kan worden beslist.

Aangezien de algemene vergadering over een daad van beschikking omtrent een gemeenschappelijk onroerend goed, zoals de verkoop van de conciërgewoning, beslist met een 4/5 meerderheid, volstaat aldus ook voor de wijziging van de aandelen een 4/5 meerderheid.

De algemene vergadering dient ook te bepalen hoe de verkoopprijs verdeeld dient te worden onder de mede-eigenaars. Dit kan via individuele verdeling of gehele of gedeeltelijke toevoeging aan bvb. het reservekapitaal. Verder zijn er nog praktische problemen. In principe is de handtekening van elke mede-eigenaar nodig voor het verlijden van de notariële akte. Dit kan in praktijk opgelost worden door:

- Iedere mede-eigenaar die individueel en voorafgaand een notariële volmacht tekent. Indien echter één mede-eigenaar niet komt opdagen én geen voorafgaande volmacht heeft verleend, dan kan dit de verkoop blokkeren.
- De eenvoudigste manier is dat de VME de syndicus een bijzonder mandaat verleent om te tekenen. Tijdens de vergadering kan er bijkomend beslist worden dat wanneer één of enkele eigenaars onrechtmatig de verkoop zouden blokkeren, de syndicus een mandaat krijgt om ze via gerechtelijke weg te dwingen om mee te werken.

Kosten:

- wijzigende akte
- notariële akte
- Bepalen aandelen → dit kan gebeuren via landmeter/expert
- Bepalen waarde conciërgewoning → kan gebeuren via een makelaar of schatter
- Verkoopkosten makelaar

De syndicus dient bovendien volmacht te verkrijgen teneinde de notariële akte houdende de wijziging van de statuten te ondertekenen bij een **notaris**, en te zorgen voor overschrijving op het hypotheekkantoor

Bovendien dient een minimumprijs bepaald te worden waarvoor de syndicus en RVME mag onderhandelen in het verkoopproces.

De algemene vergadering beslist om...

16. Beslissing herstel/vervangen camera's (2/3 meerderheid)

17. Beslissing standpunt opladen elektrische voertuigen in garage (50%+1)

Door één van de mede-eigenaars werd verzocht dit punt op de agenda te plaatsen.

Iedere eigenaar die zijn of haar elektrisch voertuig wenst op te laden in de ondergrondse garage dient in principe een eigen oplaadpunt te voorzien via een eigen aansluiting.

Een laadpaal kan niet aangesloten worden op de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen, daar deze stroom niet privaatief aangewend kan worden.

Er wordt aan de algemene vergadering toelating gevraagd om privaatieve kabels voor het voorzien van een oplaadpunt via de gemeenschappelijke delen te laten lopen.

Na plaatsing dient de eigenaar het keuringsbewijs voor te leggen aan de syndicus.

Op vlak van verzekering zijn er momenteel nog geen specifieke voorwaarden.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met deze werkwijze.

18. Verwijderen dubbele buitendeur ter hoogte van appartement 1A en 1CD (2/3 meerderheid)

19. Varia:

Omtrent de punten onder "Varia kunnen geen beslissingen genomen worden. Deze items kunnen verder uitgewerkt worden door de syndicus als voorbereiding van een volgende algemene vergadering:

19.1. Toelichting verplichte opmaak EPC gemene delen

Uiterlijk op 1 januari 2022 moet elk appartementsgebouw over een EPC van de gemeenschappelijke delen beschikken. De eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars is daarvoor verantwoordelijk. De verplichting geldt voor alle gebouwen met minstens twee appartementen.

Dit EPC is bedoeld om te informeren over de stappen die moeten gezet worden om energiezuinige renovaties op te starten. De EPC van het gebouw is dan steeds 10 jaar geldig. Tot de gemeenschappelijke EPC behoren;

- Dak
- Buitenmuren
- Vloer
- Vensters
- Deuren
- Verlichting gemeenschappelijke delen (inkomhal, gang..)
- Gebouwschil
- Collectieve installaties voor verwarming en productie warm water

Belangrijk zijn de aanbevelingen om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren. Zo kan er op een snelle en eenvoudige manier inzicht gegeven over wat er moet gebeuren om energetisch in orde te zijn.

Het EPC is tien jaar geldig, maar moet aangepast worden bij werken die een invloed hebben op de energetische prestaties van de gemeenschappelijke delen, zoals (na)isoleren van vloeren, muren en daken, plaatsen van nieuwe beglazing of vensters, vervangen of vernieuwen van de collectieve technische installaties. Zo blijft het certificaat actueel.

Het nodige werd reeds ondernomen om ervoor te zorgen dat de VME wettelijk in orde is, en zodat toekomstige verkopen/verhuringen moeiteloos doorgang kunnen vinden. Het EPC van de gemene delen zal vanaf 01.01.2022 noodzakelijk zijn voor het opmaken van een privaatief EPC attest.

19.2. Sorteren afval

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank J. Van Breda & C°: BE07 6451 0024 2966

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-10-

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 11 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

19.3. Sluiten deur naar garage

Er wordt vastgesteld dat de deuren naar de garage op regelmatige basis open blijven staan. Er wordt verzocht om de deuren steeds te sluiten.

19.4. Gemene delen – geen materiaal

Er wordt verzocht om geen privatieve zaken zoals schoenen, kastjes,... in de gemeenschappelijke delen te plaatsen. Dit is niet toegelaten.

19.5. Uitvoering conformiteitswerken elektriciteit + vernieuwing verlichting

De goedgekeurde elektriciteitswerken op de twee schriftelijke algemene vergaderingen zullen in de week van op 18/19/20 en 21 oktober 2021 uitgevoerd worden. Tijdens deze werken zal er beperkte hinder zijn in de gemeenschappelijke delen.

19.6. Diverse

Na uitputting van de dagorde, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de afgevaardigde van de syndicus .

De voorzitter, stemopnemer(s) en indien gewenst alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelede vertrouwen in Uw Beheer nv.

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

UW BEHEER NV
Secretaris

Mevrouw Collier
Voorzitter

**De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen
aanbelangen.**

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"