

Ondernemingsnummer VME: 0663.981.133

Datum AV: 11/04/2022

Locatie AV: Koninklijke Turnkring, Gasstraat 23, 2850 Boom

Aanvang AV: 18.30u

Einde AV: 22u

1. Notering van de aanwezigen en volmachtdraggers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 15 van de 20 eigenaars, 762 van de 1000 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

2. Aanstelling bureau (Voorzitter, secretaris, stemopnemer) (volstreckte meerderheid)

Voorzitter: René Bolssens

Secretaris: Syndicus, BV Insurea

Stemopnemer: Anne Sas

Stemming: Unaniem akkoord

3. Bespreking en goedkeuring van de boekhouding van de vereniging 2020 & 2021 (volstreckte meerderheid)

De boekhouding wordt overlopen.

Alle vragen en/of opmerkingen worden afdoende beantwoord.

Stemming: Boekhouding is unaniem goedgekeurd zowel voor het boekjaar 2020 als voor 2021

4. Bespreking en goedkeuring begroting 2022 (volstreckte meerderheid)

De begroting wordt overlopen.

Huidige voorschotten: € 50.000,00

Begroting 2022: €43.455,00

Voorstel: Voorschotten verlagen.

Stemming: Unaniem akkoord

5. Kwijting aan de commissaris van de rekening 2020 -2021 (volstreckte meerderheid)

Stemming: Unaniem aanvaard

6. Aanstelling commissaris van de rekeningen 2022 (volstreckte meerderheid)

Anne Sas, Christel Dierckx, René Bolssens en Simon Hiel stellen zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2022

Stemming: Unaniem akkoord

7. Kwijting aan de RVM (volstreckte meerderheid)

Stemming: Unaniem aanvaard

8. Administratieve, technische en financiële kwijting aan de syndicus (volstreckte meerderheid)

Stemming: De volstreckte meerderheid geeft kwijting aan de syndicus

Niet akkoord: Milly Somers (50/1000)

9. Reservekapitaal:

1. Opbouw reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreckte meerderheid)

Voorstel: (voorstel INSUREA), verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2021 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming: Unaniem akkoord

2. Opbouw (wettelijk) minimum reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring (4/5de meerderheid)

Voorstel: (5% van de laatste facturenlijst), verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2022 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming: Unaniem akkoord om jaarlijks 5% van de facturenlijst een reservekapitaal op te bouwen

10. Evaluatie vaste leveranciers

Er zijn geen opmerkingen over vaste leveranciers.

11. Toelichting geveldossier:

Syndicus zal aan plan B de gedetailleerde facturen opvragen van het geveldossier

12. Verhoogde kosten poetsfirma:

Syndicus zal het bestaande contract opvragen aan de poetsfirma en offertes opvragen bij andere poetsfirma's

13. Tuinonderhoud: toelichting

14. Brandveiligheid: toelichting

Brandladders geraken niet tot aan de 4^{de} verdieping.

Syndicus zal het laten onderzoeken

15. Dossier bovengrondse garages

Syndicus stelt voor om terug een landmeter aan te stellen om de bovengrondse garages samen met het hele gebouw in kaart te brengen en zo de quotiteiten aan te passen.

De gebruikers van de garages die geen eigenaar is van een appartement hebben 2 maanden de tijd om hun spullen uit de garage te verwijderen en zullen terug toegeëigend worden aan de VME.

De VME beslist wie een garage van de VME kan kopen voor privaat gebruik.

16. Zieke boom: Toelichting

Syndicus zal met de firma van tuinonderhoud bespreken hoe dat de boom gesnoeid kan worden.

Al dan niet met een hoogwerker.

17. Aanstellen van een architectenbureau om een audit van de problematieken volledig in kaart te brengen. (volstreekte meerderheid)

Vincent van Assche is aannemer bij het bedrijf van zijn vader en stelt voor om zelf de audit te doen behalve indien het buiten hun specialisme valt zal er een architect aangesteld worden.

18. Voorstel van mevrouw Dierckx en mr. Sluyts plaatsing zonnepanelen op gemeenschappelijk dak voor privaat gebruik

- 17.1 Invoeren (kosteloos?) privaat gebruiksrecht voor plaatsing zonnepanelen (4/5^{de} meerderheid)

- 17.2 Bij goedkeuring van 17.1 machtiging aan de syndicus om de wijzigende statuten te ondertekenen (volstreekte meerderheid)

Stemming: agendapunt wordt ingetrokken tot nader orde

19. (Her)verkiezing Raad van Mede – Eigendom (volstreekte meerderheid)

De opdrachten van de raad van mede-eigendom, met als voornaamste taken een controlerende en adviserende opdracht naar de syndicus toe, worden door de syndicus verduidelijkt. Tevens wordt erop gewezen dat de leden van de raad van mede-eigendom verslag moeten uitbrengen aan alle mede-eigenaars op de algemene vergadering.

Kandidaat 1: René Bolssens

Stemming: Unaniem akkoord

Kandidaat 2: Fred Van Den Vondel

Stemming: Unaniem akkoord

Kandidaat 3:

Stemming:

20. Voorstudie plaatsing laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreekte meerderheid)

Gezien de sterke toename van elektrische voertuigen in België dient ook een VME de komende jaren een geschikte oplossing uit te werken om dit mogelijk te maken in de toekomst. De huidige elektrische installaties van gebouwen zijn niet voorzien om elektrische voertuigen te laden. Het elektriciteitsvermogen van het gebouw is hierop niet berekend waardoor de limiet van het elektriciteitsvermogen snel bereikt zal zijn. Dit doordat de vraag voor vermogen om elektrisch te laden veel hoger zal zijn dan het vermogen dat berekend werd bij de bouw van het project.

Om ervoor te zorgen dat elke autostaanplaats in de toekomst kan uitgerust worden met laadinfrastructuur, dient dit best gemeenschappelijk uitgewerkt te worden.

Problemen bij afzonderlijke/privatieve aanpak:

- Geen oplossing voor eigenaars die enkel een staanplaats hebben en dus geen elektriciteitsmeter in het gebouw hebben
- Geen regeling om het elektriciteitsvermogen van het gebouw te regelen waardoor de laadinfrastructuur niet/niet optimaal zal laden
- Geen mogelijkheid tot laden indien maximaal elektriciteitsvermogen bereikt is
- Geen vat op correcte/veilige installatie

Oplossing:

Gemeenschappelijke meter verzwaren

- Alle laadpalen op de gemeenschappelijke meter
- Vermogen beperken tot het beschikbare vermogen

Vermogen delen onder alle wagens

- Wie niet laadt, geeft vrij vermogen door (loadbalancing)
- Laadpunten dienen onderling te kunnen communiceren

Automatische afrekening met gebouwbeheerder

- Enkel voor wie een laadpunt heeft
- Afrekening aan energietarief van VME

Uit te breiden in de toekomst

Om de mogelijkheden m.b.t. laadinfrastructuur in het gebouw te onderzoeken, dient er een voorstudie te gebeuren waarbij er een analyse uitgevoerd wordt op basis van het aantal parkeerplaatsen en het profiel van de gebruikers.

Kostprijs firma Stroohm:

Het tarief van deze studie bedraagt 1.250€ of voor projecten met meer dan 50 parkeerplaatsen bedraagt deze 25€ per parkeerplaats.

Presentatie en toelichting op een (bijzondere) algemene vergadering: 375 euro

Prijzen zijn excl. BTW.

Stemming: Er is een unaniem akkoord om voor dit jaar het onderzoek uit te stellen

21. Aanpassen RIO m.b.t. plaatsing laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen: Bespreking + goedkeuring voorstel (2/3de meerderheid)

In afwachting van de beslissing en/of negatieve beslissing door de AV om de plaatsing van laadinfrastructuur voor elektrische wagens gemeenschappelijk uit te werken, heeft elke eigenaar het recht (Art. 3.82. B.W.) om privaat laadinfrastructuur te voorzien.

Het verbinden van het laadstation dient te gebeuren via een zekeringskast onder de teller van het appartement waarbij de parkeerplaats hoort. De verbinding gebeurt met bekabeling in functie van het vermogen van het laadstation en loopt zoveel mogelijk via bestaande kabelgoten.

Op plaatsen waar geen kabelgoot is, wordt de kabel verticaal of horizontaal geleid in PVC-buizen. Alle werken dienen te gebeuren volgens de geldende regels inzake elektrische installaties en worden steeds uitgevoerd door een erkend installateur/techniker. Indien bij het plaatsen van de bekabeling een brandwerende wand wordt doorboord, dan zal deze opnieuw brandwerend gedicht dienen te worden volgens de technische regels terzake.

Voorafgaandelijk aan de installatie dient de privaatieve eigenaar advies/goedkeuring te bekomen bij de brandweer.

De privaatieve eigenaar laat de relevante elektrische schema's aanpassen in lijn met de gewijzigde toestand.

De in art. 3.82 §2 B.W. voorziene aanvraag per aangetekend schrijven dient voldoende gedocumenteerd te zijn en minimaal de bekomen goedkeuring of positief advies van de Brandweer te bevatten. In het belang van alle betrokkenen zal een aanvraag zonder deze specifieke goedkeuring of positief advies als niet geldig worden teruggezonden.

Vóór indienstname dient de installatie gekeurd te worden door een erkend keuringsorganisme.

De eigenaar is op de hoogte en gaat akkoord met het gegeven dat, als er in de toekomst beslist wordt om gemeenschappelijke voorzieningen voor laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen in of aan het gebouw te voorzien, hij of zij hieraan ook zal moeten deelnemen en bijdragen.

Stemming: Unaniem akkoord om dit op te nemen in het RIO

22. Wettelijke verplichting opmaak EPC voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreekte meerderheid)

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als een EPC bij verkoop of verhuur van een appartement wordt opgesteld. De 2 certificaten vullen elkaar aan.

Het syndicuskantoor werkt deze wettelijke opdracht verder uit en zorgt ervoor dat de gebouwen onder haar beheer tijdig voldoen aan deze regelgeving.

Voor nieuwbouw geldt de verplichting tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

INSUREA heeft ondertussen met enkele firma's samen gezeten die dergelijk EPC attest voor gemene delen kan opmaken. Uit deze besprekingen is het bureau Vastgoedexperts met het beste voorstel/plan van aanpak naar voor gekomen.

Kostprijs:

Artikel	Omschrijving	Aantal	EH	Prijs	BTW%	Incl. BTW
EPC Gemeenschappelijke delen:						
K-EPCGD-2	EPC Gemeenschappelijke delen: 2 eenheden	1	/ST	125,00	21,00	151,25
K-EPCGD-3	EPC Gemeenschappelijke delen: 3 eenheden	1	/ST	150,00	21,00	181,50
K-EPCGD-4	EPC Gemeenschappelijke delen: 4 eenheden	1	/ST	195,00	21,00	235,95
K-EPCGD-5	EPC Gemeenschappelijke delen: 5 eenheden	1	/ST	240,00	21,00	290,40
K-EPCGD-6	EPC Gemeenschappelijke delen >6 <50 eenheden, supplement per bijkomende wooneenheid	1	/ST	25,00	21,00	30,25
K-EPCGD-5 1	EPC Gemeenschappelijke delen >51 eenheden <100 supplement per bijkomende wooneenheid	1	/ST	15,00	21,00	18,15
K-EPCGD-1 01	EPC Gemeenschappelijke delen >101 eenheden supplement per bijkomende wooneenheid	1	/ST	10,00	21,00	12,10

Opmerking bij kostprijs: Het enige dat vóór het plaatsbezoek nog voor onduidelijkheid kan zorgen is de exacte aanrekening van de opdracht. Afhankelijk van hoe het gebouw in één zit, kan het gebeuren dat één of meerdere EPC's opgesteld moeten worden. Dat heeft te maken met of er meerdere ingangen zijn en of/hoe deze (in)gangen/traphallen met mekaar verbonden zijn (interne circulatie). Aantal EPC's is dus afhankelijk van de situatie ter plaatse (en hoe het gebouw geregistreerd is bij de overheden en op geopunt)

Aan te leveren gegevens per gebouw:

- Adres (eventueel meerdere adressen als er verschillende ingangen zijn) en het totaal aantal appartementen per adres/ingang
- Contactgegevens van bouwverantwoordelijke (naam, mail, telefoon)
- Facturatgegevens VME
- Mochten die (digitaal) beschikbaar zijn, plannen van de gebouwen (maar dat zal in de praktijk niet dikwijls 't geval zijn)
- Eventuele bijkomende gegevens die bij jullie beschikbaar zijn over isolatiematerialen en technieken van gemene delen (maar dat zal in de praktijk niet veel zijn).

Voorstel: Goedkeuring aanstelling studie bureau, Vastgoedexperts, voor opmaak EPC attest gemene delen tegen 31/12/2021

23. Fibernetwerk: Bespreking + goedkeuring voorstel (2/3^{de} meerderheid) Unaniem akkoord

24. Wettelijke 3-jaarlijkse verlenging mandaat syndicus (volstreekte meerderheid)

De vergadering beraadslaagt over de verlenging van het mandaat van de syndicus volgens de voorwaarden beschreven in de overeenkomst.

Voorstel: Verlenging van het mandaat voor een periode van 3 jaar volgens de voorwaarden beschreven in de overeenkomst.

Stemming: Unaniem akkoord

De syndicus bedankt de vergadering voor de verlenging van het mandaat.

25. Ondertekening nieuw contract syndicus (volstreekte meerderheid)

De vergadering beslist unaniem dat de voorzitter/RVM het mandaat krijgt om het nieuwe contract met de syndicus te ondertekenen.

Stemming: Unaniem akkoord

26. Varia (niet officieel agendapunt, hier kunnen enkel stemmingen gebeuren indien iedereen aanwezig is)

Mr. Salek heeft op het dak een schotelantenne geplaatst zonder goedkeuring van de VME.

De syndicus zal een brief opmaken en hem vriendelijk verzoeken om deze te verwijderen.

Toelichting van de syndicus: Indien mr. Salek weigert kan de VME beslissen om naar het vredegerecht te gaan en een procedure op te starten.

Na lezing van de notulen worden deze ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de vergadering en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

X

SYNDICUS

X

VOORZITTER