



Vme Otterstraat 196-198

Verslag Algemene Vergadering 2024

Verslag Algemene Vergadering VME Otterstraat 196-198

1. Tekenen aanwezigheidsregister, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (mededeling)

De mede-eigenaars worden in naam van de syndicus verwelkomd.
Het aanwezigheidsregister wordt ondertekend en eventuele volmachten worden gecontroleerd.

Vme Otterstraat 196-198 te 2300 Turnhout – Otterstraat 196-198

Ondernemingsnummer:	0872.136.403
Datum:	maandag 10 juni 2024 om 14:00
Locatie:	De Warande, Warandestraat 42, 2300 Turnhout
3/5	eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht
1.040/1.110	aandelen zijn vertegenwoordigd

Het wettelijk bepaalde aanwezigheidsquorum werd bereikt zodat deze vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

2. Aanstelling van de Voorzitter van de vergadering (stemming 50%+1)

Dhr. Van den Heuvel stelt zich kandidaat om te zetelen als Voorzitter van deze algemene vergadering.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Dhr. Van den Heuvel als Voorzitter van deze algemene vergadering.
--------------------	--

Dhr. Van den Heuvel opent de vergadering en geeft het woord aan de syndicus.

3. Aanstelling van de Secretaris van de vergadering (stemming 50%+1)

Dhr. Van Tilburg stelt zich kandidaat om te zetelen als Secretaris van deze algemene vergadering.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Dhr. Van Tilburg als Secretaris van deze algemene vergadering.
--------------------	---

4. Aanstelling van de stemopnemer van de vergadering (stemming 50%+1)

Dhr. Schraeyen stelt zich kandidaat om te zetelen als stemopnemer van deze algemene vergadering.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Dhr. Schraeyen als stemopnemer van deze algemene vergadering.
--------------------	--

5. Bespreking en goedkeuring jaarrekening en balans boekjaar 01.04.2023 – 31.03.2024 (stemming 50%+1)

De jaarrekening van het afgelopen boekjaar en de balans van de VME werden uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus. Deze zullen worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zullen uitmaken.

Het rapport van de Commissaris van de rekeningen werd voorgelezen door de syndicus. Dit rapport zal eveneens toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken. Er werden geen opmerkingen geformuleerd door de Commissaris van de rekeningen.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, rekening houdend met hogervermelde vaststellingen, al dan niet over te gaan tot goedkeuring van de jaarrekening en balans dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot goedkeuring van de jaarrekening en balans zullen leiden.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarrekening en balans van de Vme.
--------------------	--

6. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting – syndicus (stemming 50%+1)

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, na toelichting omtrent het door zijn gevoerde administratieve, financiële en technische beheer van het afgelopen werkingsjaar, over te gaan tot het verlenen van kwijting dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot kwijting aan de syndicus voor het door hem gevoerde beheer zullen leiden.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de syndicus voor het gevoerde administratieve, financiële en technische beheer.
--------------------	---

7. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting – commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Commissaris van de rekeningen zijn taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de Commissaris van de rekeningen dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot het verlenen van kwijting zullen leiden.

Overeenkomstig art. 3.87 § 9 B.W. mag een lasthebber van de Vme niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd. Bijgevolg dient betrokkene zich te onthouden.

Akkoord: 505/505

Onthouding: 535/1.040 mede-eigenaar: Van Tilburg

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de Commissaris van de rekeningen.
--------------------	---

8. Aanstelling van de commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Overeenkomstig art. 3.91 B.W. dient de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan te stellen, die al dan niet mede-eigenaar is en wiens verplichtingen en bevoegdheden in het reglement van mede-eigendom zijn vastgesteld. De taak van de commissaris zal er voornamelijk in bestaan om de door de syndicus gevoerde boekhouding op haar correctheid te controleren.

Dhr. Van Tilburg stelt zich kandidaat om de taak van commissaris van de rekeningen van de Vme uit te oefenen.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Dhr. Van Tilburg als Commissaris van de rekeningen.
--------------------	--

9. Bespreking rapport contractuele leveringen en goedkeuring voor het verlengen en/of wijzigen van de bestaande onderhouds- en leveringscontracten (stemming 50%+1)

Volgende onderhouds- en leveringscontracten werden afgesloten en blijven ongewijzigd tenzij anders vermeld:

- Brandpolis gebouw: KBC
- Rechtsbijstand na brand: KBC
- Ba Vme: Concordia
- Bankrekeningen: KBC
- Elektriciteit: Engie, geen overschakeling zonder toestemming Av (cfr. Zonnepanelen)
- Onderhoud lift: Lift-it
- Telefoon lift: Lift-it
- Keuring lift: Konhef
- Keuring brandblussers: MDP Fireprotection
- Keuring branddetectie: Belsec
- Poetsen: in eigen beheer → nieuwe regeling
- Eigenaarsportaal: Dobby (Zeron)

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlengen en/of wijzigen van bovenstaande onderhouds – en leveringscontracten.
--------------------	--

10. Goedkeuring ontwerpbegroting, werkkapitaal en provisies boekjaar 01.04.2024 – 31.03.2025 (stemming 50%+1)

De syndicus legt aan de algemene vergadering een begroting voor met betrekking tot de voorzienbare gewone en buitengewone uitgaven voor het volgende boekjaar. Deze begroting t.b.v. € 6.500 werd uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus en zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zal uitmaken.

Voortvloeiend uit eerder vermelde begroting en eventuele wijzigingen kan er een éénmalig werkkapitaal afgeleid worden van € 3.500 waarin iedere mede-eigenaar bijdraagt in functie van het aantal aandelen in mede-eigendom.

De syndicus stelt voor dit werkkapitaal aan te vullen d.m.v. een totale maandelijkse provisie t.b.v. € 541,67 verdeeld in functie van de bijgevoegde begroting.

De nieuwe provisies zullen in een afzonderlijk schrijven opgevraagd worden. Mogen we u vragen om een bestendige opdracht bij uw bank aan te vragen voor de 10^e van de maand en het OGM nummer (gestructureerde mededeling) te gebruiken.

De mede-eigenaars worden verzocht om **het juiste opgevraagde bedrag** over te schrijven.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte begroting, het werkkapitaal en de totale maandelijkse provisie alsook de wijzen van verdeling.
--------------------	--

Indien er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waarbij de financiële middelen van de Vme niet toereikend zijn, zal de syndicus in het kader van art. 3.89 § 4, 2° extra provisies dienen op te vragen om de solvabiliteit van de Vme te kunnen waarborgen.

11. Goedkeuring en samenstelling reservekapitaal op basis van een begrotingsraming voor de buitengewone te verwachten kosten voor boekjaar 01.04.2024 – 31.03.2025 (stemming 50%+1)

Overeenkomstig de bepalingen van art. 3.86 § 3 B.W. legt de syndicus een ontwerp lange termijn budgettering voor aan de algemene vergadering. Deze wordt toegelicht en besproken.

De leden van de algemene vergadering stellen voor om over te gaan tot vorming van een reservekapitaal ten bedrage van € 1.000 voor het volgende boekjaar. Het reservekapitaal zal opgevraagd worden in functie van het aantal aandelen.

Akkoord: 0/0

Niet akkoord: 1.040/1.040 mede-eigenaar: Van Tilburg, Schraeyen en Van den Heuvel

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 0 % akkoord met de vorming van een reservekapitaal alsook de grootorde van het bedrag en de wijze van verdeling.

12. Goedkeuring opmaak asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (stemming 50%+1)

Het asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het gebouw al dan niet asbestveilig is. De verplichting tot het hebben van een asbestattest geldt voor elke TCR - Technische Constructie Risicobouwjaar:

- constructie (gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, ...)
- risicobouwjaar: jaar 2000 of ouder (vermelding op de kadastrale legger)
- In het kader van een eigendomsoverdracht onder levenden (niet bij erfenis)

Sinds 23/11/2022 is een geldig asbestattest nodig voor de kavel als het gebouw(deel) gebouwd is voor 2001 en voldoet aan enkele randvoorwaarden (oppervlakte groter dan 20m², toegankelijk en in het kader van een eigendomsoverdracht).

Voor gebouwen van risicobouwjaar 2000 en ouder dient er vanaf 01/05/2025 bij eigendomsoverdracht eveneens een asbestattest voorgelegd te worden van de gemeenschappelijke delen. Vanaf 01/01/2032 heeft elke TCR met risicobouwjaar 2000 en ouder een asbestattest nodig. Dit in het kader van eigendom en niet meer enkel bij eigendomsoverdracht (onder levenden). Het asbestattest heeft een maximale geldigheidsduur van 10 jaar.

	Prijs excl. BTW	21% BTW	Totaal
Kristof Mertens	€ 475,-	€ 99,75	€ 574,75
AS Vesta	€ 430,-	€ 90,30	€ 520,30
Vastgoed Experts	€ 555,-	€ 116,55	€ 671,55
Eres Consult	€ 530,-	€ 111,30	€ 641,30

De leden van de algemene vergadering besluiten om het asbestattest te laten opmaken door volgende gecertificeerde asbestdeskundige: AS Vesta (de goedkoopste leverancier)

Akkoord: 1.040/1040

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met het aanstellen van bovengenoemde asbestdeskundige voor opmaak van het asbestattest.

13. Bespreking huidige situatie zonnepanelen: gemeenschappelijk en privaat (bespreking)

Enkele mede-eigenaars informeren naar de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de VME. Dit kan zowel voor de verbruiken van de gemeenschappelijke delen als voor de privatieven. De beslissing betreffende het plaatsen van de panelen zelf (werken aan de gemeenschappelijke delen) behoeft een 2/3^{de} meerderheid, de aanpassing van de basisakte (bestemmingswijziging dak – exclusief gebruiksrecht) een 4/5^{de} meerderheid.

Volgende zaken worden toegelicht:

- Panelen voor gemeenschappelijk of privaat gebruik
- Verbruik van opgewekte stroom binnen bepaalde tijdsspanne anders opbrengst injectietarief
- Nuttige dakoppervlakte voor het plaatsen van panelen
- Verdeling van deze oppervlakte per eigenaar indien privaat
- Energiedelen

Wij werden ervan op de hoogte gebracht dat er momenteel (privatieve) zonnepanelen, die toebehoren aan Dhr. Van den Heuvel, op het dak liggen van de vme. Hierover werden in het verleden onderlinge afspraken gemaakt door de bewoners. Hierbij werd de voorwaarde gesteld dat de eventuele overproductie van elektriciteit ter beschikking zou worden gesteld ten behoeve van het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen.

Voor het concept energiedelen dienen er elektrische meters geplaatst te worden, en dient er een overeenkomst opgemaakt te worden. Dhr. Van Tilburg zou hiervoor de nodige initiatieven nemen. Tot op heden werd er weinig actie ondernemen.

14. Goedkeuring jaarlijkse vergoeding voor privatieve zonnepanelen op gemeenschappelijk dak (stemming 50%+1)

Ter compensatie van de privatieve zonnepanelen van Dhr. Van den Heuvel op het gemeenschappelijke dak, wenst de vme (op verzoek van Dhr. Van Tilburg) een periodieke vergoeding te ontvangen van Dhr. Van den Heuvel. Met deze vergoeding kan de factuur van het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen gedeeltelijk worden voldaan.

De eigenaren stellen voor om een vergoeding van €50,- per maand aan te rekenen aan Dhr. Van den Heuvel voor het gebruik van het gemeenschappelijke dakoppervlak in functie van het energiedelen.

Akkoord: 0/0

Niet akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 0 % akkoord met de jaarlijkse vergoeding voor de vme m.b.t. de privatieve zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak
--------------------	--

De leden van de algemene vergadering gaan ermee akkoord dat de syndicus het nodige doet om energiedelen in gang te zetten en digitale meters te laten plaatsen. De kosten die hiermee gepaard gaan zullen in rekening worden gebracht bij Dhr. Van den Heuvel (eigenaar van de privatieve zonnepanelen).

Indien er in de toekomst werken uitgevoerd dienen te worden aan het gemeenschappelijke dak, zal Dhr. Van den Heuvel de meerkost voor het verwijderen/terugplaatsen van de zonnepanelen dragen. De kosten aan het gemeenschappelijke dak blijven voor rekening van de vme.

15. Goedkeuring toekennen exclusief gebruiksrecht voor zonnepanelen op gemeenschappelijk dak (stemming 4/5^e)

Voor het plaatsen van zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak dient er een wijzigende basisakte opgesteld te worden waarbij er een exclusief genotsrecht wordt toegekend aan de betreffende eigenaren. Hiervoor dient er een wijzigende basisakte opgesteld te worden. De syndicus wijst de eigenaren erop dat de basisakte aangepast dient te worden om wettelijk in orde te zijn en informeert de eigenaren over de mogelijke gevolgen indien dit niet zou gebeuren.

Tijdens de algemene vergadering wijst de syndicus de eigenaren op de wettelijke bepalingen en de noodzaak tot het wijzigen van de basisakte in functie van de zonnepanelen. De algemene vergadering beslist echter niet over te gaan tot wijziging van de basisakte.

De syndicus wijst de leden van de algemene vergadering uitdrukkelijk op de mogelijke nadelige gevolgen die dit met zich mee kan brengen, maar beslist uitdrukkelijk onderlinge regelingen te treffen.

Akkoord: 0/0

Niet akkoord: 1.040/1.040 mede-eigenaar: Schraeyen, Van Tilburg, Van den Heuvel

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 0 % akkoord met het toekennen van een exclusief gebruiksrecht (wijziging basisakte) i.f.v. het plaatsen van privatieve zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak conform hogervermelde bepalingen.
--------------------	--

16. Goedkeuring aankoop pomp met aanhorigheden voor in geval van wateroverlast (stemming 50%+1)

Naar aanleiding van de wateroverlast in januari 2024 werd er door mede-eigenaar Van Tilburg een pomp met aanhorigheden aangekocht t.b.v. €346,06. Deze pomp kan bij eventuele toekomstige waterproblemen door de vme gebruikt worden om het overtollige water af te pompen. Op die manier kan schade aan de gemeenschappelijke delen voorkomen/beperkt worden.

Mede-eigenaar Van Tilburg vraagt goedkeuring aan de algemene vergadering of de kosten opgenomen mogen worden in de boekhouding van de vme. De factuur werd reeds opgenomen in de boekhouding van het voorbije jaar, maar de mede-eigenaar wenst de aankoop nog te laten regulariseren door de algemene vergadering.

Akkoord: 1.040/1.040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aankoop van de pomp met aanhorigheden en de opname van deze kosten in de boekhouding van de vme.
--------------------	---

17. Bespreking binnenbrengen Fiberklaar in gemeenschappelijke delen tot aan de individuele appartementen volgens site survey Fiberklaar (bespreking)

Fiberklaar wordt per gemeente uitgerold. Hiervoor worden er glasvezelskabels van de straatkant binnengebracht in het gebouw door veelal onderaannemers van Fiberklaar. Deze kabels dienen dan nog verdeeld te worden naar alle appartementen. Vaak wordt door de onderaannemer voorgesteld (via een zogenaamde site survey) om dit in opbouw te doen in de gemeenschappelijke gangen. De syndicus levert vooraf de beschikbare plannen af aan Fiberklaar en gaat ter plaatse met deze firma om het best mogelijke traject te bepalen langs waar de leidingen naar de appartementen getrokken kunnen worden.

Op de volgende algemene vergadering werd besloten dat de kabels binnengebracht mochten worden tot in de technische ruimte. Vervolgens zou iedere eigenaar, mits goedkeuring algemene vergadering, zelf aansluiting kunnen voorzien naar het appartement. De werkwijze van Fiberklaar is hierin echter veranderd.

De leden van de algemene vergadering brengen de syndicus op de hoogte dat de aansluiting voor Fiberklaar reeds aanwezig is in de technische ruimte, en dat iedere eigenaar zelf de mogelijkheid heeft om het appartement te voorzien van een aansluiting. Indien dit niet het geval is, zal de site survey worden besproken op de volgende algemene vergadering.

18. Bespreking laadpalen in een VME (bespreking)

De elektrificatie van het wagenpark is volop aan de gang. Stilaan krijgen ook VME's de vraag gesteld wat er dient te gebeuren om laden in een - al dan niet – ondergrondse garage mogelijk te maken. Hierbij dient men rekening te houden met volgende zaken:

- Vernieuwde Arei-reglement dat de technische vereisten bepaalt voor plaatsing van nieuwe installaties
- Komende wetgeving (FireForum). Werd reeds verwacht en zal duidelijke richtlijnen bevatten onder meer naar veiligheid toe
- Capaciteit huidige aansluiting (hoofddlijn) op termijn ontoereikend voor meerdere aansluitingen van laadpalen. Een gemeenschappelijke infrastructuur met dito investering is op termijn noodzakelijk
- Eventueel aangesloten zonnepanelen

Rekening houdend met bovenstaande bemerkingen, kan er momenteel enkel laadinfrastructuur voorzien worden mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering
- Aansluiting op de privatieve meter
- Gebruik maken van de reeds bestaande kabelgoten
- Load balancing te voorzien op de privatieve meter
- Wallbox beperkt tot 16A aansluiting

19. Varia (bespreking)

a. Installatie Dobby

Eigenaars dewelke de applicatie Dobby nog niet hebben geïnstalleerd worden verzocht dit spoedig in orde te brengen. Het huidige e-portaal zal op korte termijn immers niet langer ondersteund worden. De syndicus zal het paswoord opnieuw overmaken op vraag van eigenaars dewelke de applicatie nog niet hebben geactiveerd.

b. Uniformiteit bel en brievenbus

De leden van de algemene vergadering laten de syndicus weten dat de bellen en brievenbussen in orde zijn en dat deze niet vervangen dienen te worden door de syndicus.

c. Vergadering tijdens kantooruren

Voor Vme's tot 10 appartementen en/of handelspanden zal de jaarlijkse algemene vergadering vanaf 2025 tijdens de kantooruren georganiseerd worden. Ter compensatie kan er eventueel gratis gebruik gemaakt worden van de nieuwe faciliteiten van ons kantoor in Beerse.

De leden van de algemene vergadering zijn akkoord met het organiseren van de algemene vergadering gedurende de kantooruren en wensen kosteloos gebruik te maken van de vergaderruimte in het kantoor in Beerse.

d. Bespreking waterdichting kelder n.a.v. wateroverlast januari 2024

De syndicus informeert nogmaals naar de huidige situatie n.a.v. het insijpelende grondwater in de kelder. Ondertussen werd er Dhr. Van Tilburg een noodpomp geïnstalleerd zodat het overtollige water kan worden afgepompt. De leden van de algemene vergadering volgen de situatie op en laten de syndicus expliciet weten dat er momenteel niets dient te gebeuren aan de waterdichting van de kelder.

e. Probleem parlofonie

Tijdens de vergadering wordt door Dhr. Schraeyen gemeld dat er een probleem is met de parlofonie van het gebouw. Bij zijn parlofoon kan er niet worden gecommuniceerd met de buitenpost aan de voordeur. De leden van de algemene vergadering verzoeken de syndicus om dit na te laten kijken. Indien herstelling niet meer mogelijk zou zijn, vraagt de syndicus offerten op voor een nieuwe intercomsysteem.

20. Lezing en ondertekening voor akkoord van de notulen

De genotuleerde beslissingen werden door de syndicus voorgelezen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd. De notulen werden ter goedkeuring voor ondertekening aangeboden aan de Voorzitter, de Secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

De syndicus dankt de aanwezige mede-eigenaars voor hun constructieve medewerking. De vergadering wordt in goede verstandhouding gesloten.

Robin Baeten
Beheerder

Belangrijke info:

Uw individuele cv-installatie dient om de 2 jaar gekeurd te worden
Rookmelders zijn verplicht in ieder appartement
Gelieve de kitnaden van uw bad en douche regelmatig te vernieuwen (iedere 3 jaar cfr. richtlijn Wtcb)