

Ondernemingsnummer VME: 0642.819.988
Datum AV: 6 maart 2023
Locatie AV: Parochiecentrum Den Jacob, Borsbeek
Aanvang AV: 19u
Einde AV: 23.10u

1. Notering van de aanwezigen en volmacht dragers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 42 van de 57 eigenaars, 7779 van de 9596 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

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

Voorzitter: D. [REDACTED]
Secretaris: Syndicus, BV Insurea
Stemopnemer: D. [REDACTED]
Stemming: Aanvaard 100%

3. Bespreking en goedkeuring van de boekhouding van de vereniging 2021-2022 (volstreekte meerderheid)

De boekhouding wordt overlopen.
Alle vragen en/of opmerkingen worden afdoende beantwoord.
Stemming: Aanvaard 73,63%

4. Bespreking en goedkeuring begroting 2022 - 2023 (volstreekte meerderheid)

De begroting wordt overlopen.
In 2021 – 2022 bedroegen de voorschotten 55.000€
Voorstel: Voorschotten behouden.
Stemming: Aanvaard 76,42%

5. Kwijting aan de commissaris van de rekening 2021 - 2022 (volstreekte meerderheid)

Stemming: Aanvaard 100%

6. Aanstelling commissaris van de rekeningen 2022 - 2023 (volstreekte meerderheid)

Dhr Goris stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2022 - 2023
Stemming: Aanvaard 100%

7. Kwijting aan de RVM (volstreekte meerderheid)

Stemming: Aanvaard 95,09%

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

Stemming: Aanvaard 63,83%

9. Reservekapitaal:

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

Voorstel: 10.000, verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2022-2023. op de laatste dag van het boekjaar.
Stemming: Niet aanvaard 13,51%

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

Voorstel: 4320€ verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2022 -2023 op de laatste dag van het boekjaar.
Stemming: Aanvaard 70,42%

10. Evaluatie vaste leveranciers

Er zijn geen opmerkingen over vaste leveranciers.

11. (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: D. [REDACTED]
Stemming: Aanvaard 100%

Kandidaat 2: M. [REDACTED]

[REDACTED] neemt ontslag uit de RVM. De VME en de syndicus willen haar bedanken voor haar inzet.

Kandidaat 3: [REDACTED]

Stemming: Aanvaard 100%

Kandidaat 4: [REDACTED]

Stemming: Aanvaard 81,26%

Kandidaat 5: [REDACTED]

Stemming: Aanvaard 100%

kennisgeving van het reglement, aan zijn wettelijke taak heeft voldaan.

12. Aanpassing administratiekosten: Toelichting

Syndicus geeft toelichting.

Zoals de meesten weten, is de ontwikkeling en onderhoud van performante software complex en bijgevolg erg duur. Reeds sedert 2019 wenst de huidige software leverancier omwille van rendabiliteitsredenen de tarieven fors op te trekken. Tot op heden hebben we dit kunnen verhinderen. Doch begin 2022 werd Zeron buiten ons weten overgenomen door een grote investeringsgroep (Castelmore) die te kennen hebben gegeven de tarieven te zullen optrekken. Concreet betekent dit voor onze portefeuille een kostenverhoging met factor 6 (van ongeveer €25000 naar ruim €150.000 kosten voor gebruik van het pakket en de applicatie door de eigenaars).

Wij kunnen deze kostenverhoging onmogelijk alleen dragen en zullen deze minstens gedeeltelijk moeten doorrekenen aan onze eigenaars. Anderzijds krijgt u in ruil hiervoor heel wat extra tools via de DOBBY app. Echte alternatieven zijn er niet aangezien de softwaremarkt voor syndici erg klein is en al minstens voor de helft in handen is van dit investeringsfonds. De andere helft past dit principe al langer toe.

Nieuwe administratiekost: 3 euro per maand/uniëke eigenaar

13. 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.

Stemming: aanvaard 76,45%

14. 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 en de netwerkbeheerder.

De privaatieve eigenaar laat de relevante elektrische schema's aanpassen in lijn met de gewijzigde toestand en bezorgt een papieren en elektronische versie aan de syndicus.

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 en de netwerkbeheerder 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 bezorgt een kopie van dit attest aan de syndicus.

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: 26,38% niet aanvaard

15. Fibernetwerk: Bespreking en goedkeuring (2/3 meerderheid)

Proximus brengt momenteel in alle gebouwen fiber gratis binnen. De eigenaars wordt om akkoord gevraagd deze werken te laten uitvoeren wanneer Borsbeek aan de beurt is.

Stemming: aanvaard 80,36%

16. Verwijdering tussenmeter autostaanplaats (2/3 meerderheid)

Er werd een voorstel ingediend om de tussenmeter van Dhr De Mey aan zijn staanplaats te verwijderen aangezien deze is aangesloten op de algemene delen.

Stemming: Niet aanvaard 52,98%

17. Opstarten procedure verwijderen van bomen (2/3 meerderheid)

De bomen van een achtergelegen buur hinderen de bewoners van VME Wijngaard. Er werd een voorstel ingediend om een procedure op te starten tov de achterbuur.

Stemming: niet aanvaard 74,85%

18. Aanstelling advocaat cfr punt 17

Stemming: niet aanvaard 79,46%

19. Bespreking ventilatiesysteem [REDACTED]

Dhr. [REDACTED] doet een uitvoerige uiteenzetting van het slecht werkende ventilatiesysteem in zijn appartement waarbij hij vraagt aan de VME een procedure op te starten tegen de bouwheer. Andere mede-eigenaars zijn van oordeel dat dit louter privaat is. Er zijn geen andere appartementen waar zich gebreken voordoen aan het ventilatiesysteem.

20. Opstarten procedure tov [REDACTED] cfr. Punt 19 (volstreckte meerderheid)

De algemene vergadering wenst geen procedure op te starten ivm het ventilatiesysteem van [REDACTED].

Stemming: 66,98% niet aanvaard

21. Regulariseren toegang [REDACTED] tot gemene delen D04 (volstreckte meerderheid)

De Algemene vergadering wordt gevraagd om toegang te verlenen. Dhr. [REDACTED] stelt voor om in de kosten bij te dragen en de kosten van de wijziging in de basisakte op zich te nemen. De algemene vergadering stelt dat het hier enkel om een "nooduitgang" gaat en vraagt [REDACTED] deze toegang niet meer te gebruiken; enkel in nood

Stemming: Niet aanvaard 81,75%

22. Wijziging verdeelsleutel cfr punt 21 (4/5 meerderheid)

Stemming: niet aanvaard 81,54%

23. Wijziging statuten in de basisakte cfr punt 21 (4/5 meerderheid)

Stemming: niet aanvaard 76,65%

24. Plaatsing warmtepomp (volstreckte meerderheid)

Aangezien er in de toekomst meer en meer warmtepompen geplaatst zullen worden en ook de energieprijzen een grote rol spelen wordt aan de algemene vergadering de toestemming gevraagd om deze te mogen plaatsen. Deze kost is privaat.

Stemming: aanvaard 85,63%

25. Plaatsing zonwering app D1.2 (2/3 meerderheid)

De eigenaar van app D1.2 vraagt toestemming voor het plaatsen van zonwering. Deze zal geplaatst worden in een neutrale kleur, eventueel afgestemd op reeds bestaande zonweringen. Eigenaars die in de toekomst zonwering wensen te plaatsen zullen dezelfde kleur dienen te gebruiken ivm het uitzicht van het gebouw.

Stemming: Aanvaard 94,59%

26. Plaatsing buitenkraan app B01 (2/3 meerderheid)

De eigenaar van app B01 vraagt toestemming voor het plaatsen van een buitenkraan aangesloten op zijn eigen watervoorziening.

Stemming: Aanvaard 93,65%

27. Plaatsing kattenluik (2/3 meerderheid)

De eigenaar van het gelijkvloers vraagt om een kattenluik te mogen plaatsen. De Algemene Vergadering maakt geen bezwaar.

Stemming: aanvaard 98,29%

28. Plaatsing bloembakken (2/3 meerderheid)

Er zijn bloembakken geplaatst op de rand van het groendak grenzend aan het terras van Dhr. De Mey. Deze bloembakken zijn voorzien van een sproeisysteem. Verschillende eigenaars wilden deze laten verwijderen. Echter de Algemene Vergadering heeft geen bezwaar tegen de bloembakken indien er niet over het groendak gelopen wordt.

Stemming: aanvaard 78,95%

29. Werkingstoelage RVM (volstreckte meerderheid)

De Rvm vraagt om een kleine werkingstoelage van 750 euro voor het betalen van kleine zaken (bv aankoop lampen enz.)

Stemming: aanvaard 72,14%

30. Ledenwerving feestcomité

Er wordt een voorstel gedaan om een feestcomité op te richten. Deze zullen dan voor de VME evenementen organiseren zoals bv een jaarlijkse BBQ. Eigenaars die interesse hebben kunnen dit doorgeven aan de leden van de RVM

31. Budget feestcomité tbv 500 euro (volstreekte meerderheid)

Er wordt een werkingsbudget van 500 euro voorgesteld voor het feestcomité.

Stemming: niet aanvaard 61,20%

32. Mededeling stand van zaken buitenaanleg voortuinen

Dit punt wordt uitvoerig toegelicht door Dhr Erik Huygh

33. Mededeling stand van zaken lekkages

De syndicus staat nauw in contact met de bouwheer. Deze laatste heeft voorgesteld om de plaatsen waar het eventueel nog zou doorlekkten te voorzien van een aluminium goot zodat het water kan afgevoerd worden om zo verdere schade aan voertuigen te voorkomen.

Het ziet ernaar uit dat dit uiteindelijk de enig mogelijke oplossing is.

Noot van de syndicus: ik heb dit beproven met een gerechtsexpert en deze bevestigt dat men verder niets kan doen.

34. Geen stempunt

35. Opstarten juridische procedure tov Hooybergs/waterinfiltratie en buitenaanleg (volstreekte meerderheid)

Er wordt voorgesteld om %procedure aan te spannen tegen Hooybergs. Gezien alles in een laatste rechte lijn zit om opgelost te raken lijkt het raadzaam geen procedure aan te spannen

Stemming: niet aanvaard 85,85%

36. Poetsen garage (volstreekte meerderheid)

Voorstel om de garage minstens één keer per jaar een grondige poetsbeurt te laten geven. Men stelt voor dat iedere eigenaar zijn eigen plaats proper houdt.

Stemming: niet aanvaard 60,30%

37. Aanpassen contract Lazaroms (volstreekte meerderheid)

Er wordt voorgesteld om de sanitaire leidingen en putten 2 keer per jaar te reinigen en de septische putten één keer per jaar te ledigen.

Stemming: aanvaard 85,27%

38. IBIC aanpassing contract groendak (volstreekte meerderheid)

Voorstel: het onderhoud van het groendak terug te brengen naar één keer per jaar ipv 2 keer.

Stemming: Aanvaard 74,67%

39. Vervanging veren garagepoort (volstreekte meerderheid)

Voorstel is om een stel extra veren te bestellen zodanig dat deze op altijd op voorraad liggen bij een defect, zodoende hoeft de poort niet te blijven open staan

Stemming: aanvaard 82,33%

40. Opsplitsen VME in aparte entiteiten (4/5 meerderheid)

Verschillende eigenaars zijn voorstander om de VME op te splitsen in aparte entiteiten. Zo kan elke blok zelf beslissingen nemen.

Stemming: niet aanvaard 48,02%

41. Wijzigen statuten cfr punt 40 (4/5 meerderheid)

Stemming: niet aanvaard 48,02%

42. Opstarten procedure ~~van~~ (volstreekte meerderheid)

Enkele eigenaars willen over de voorgaande punten ivm eigenaar ~~van~~ een procedure opstarten. De meerderheid gaat hier niet mee akkoord.

Stemming: niet aanvaard 14,75%

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

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