

Verslag van de algemene vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Jos Ratinckxstraat 2-4-6, Jos Ratinckxstraat 2-4-6, KBO 0820.892.588, gehouden op 20/03/2024 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 5.713,00/10.000,00 - 57,13 %

Eigenaars: 27/53 - 50,94 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (10.000,00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter de mede-eigenaar mevrouw Verbruggen. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

- Interventie lek naar ondergrondse garages: 2.538,50 €
- Heringave boekhouding 2023: 850,00 €
- Oprichting werkkapitaal: 13.500,00 €
- Factuur Techem-Caloribel, facturen niet synchroon met boekjaar bij vorige syndicus: -3.304,96 €, verrekend met wachtrekening opbrengsten
- Herstelling schouw liftkoker blok EF: 1.750,38 €
- Voorschotfactuur Electrabel maart 2022, door vorige syndicus niet in kostenlijst verwerkt: 2.000,00 €
- Intresten Electrabel: -99,84 €, verrekend met wachtrekening opbrengsten
- Correctie afrekening gas Techem Caloribel voor boekjaar 2022 verwerkt op rekening courant 2023
- In afrekening 2023 correctie op gasverbruik oud-eigenaar Morel-Massart, bij aanvraag eerdere correctie nog niet bekend dat appartement gans 2022 leeg stond na overlijden: 2.526,07 €

De verdeelsleutels om provisies op te vragen dienen nagekeken, aangezien verdeelsleutel "garages externen" niet enkel eigenaars lijken te bevatten zonder appartement in eigendom.

De nieuwe syndicus weet ook niet hoe dit historisch ontstaan is en met welke reden. In principe zou voor de maandelijkse provisies ook best de algemene verdeelsleutel 1.0 (aandelen) gebruikt worden.

Eventuele aanpassing van verdeelsleutel(s) kan op een volgende Algemene Vergadering voorgelegd worden ter stemming en wordt door Solvio verder besproken met de rekencommissaris en Raad.

Vegora vervoegt de vergadering omstreeks 18u15.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) brengt verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening.

Bijzondere opmerkingen: nihil

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (10.000,00)

Afrekening 2022 (nav verwerking gecorrigeerde afrekening Techem mbt privaatief gasverbruik verwarming en warm water in boekjaar 2023 via rekening courant):

Stemming: unaniem akkoord

Afrekening 2023:

Stemming: unaniem akkoord

Mevrouw Vergauwen en de heer Hamaide vervoegen de vergadering omstreeks 18u20.

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus licht de kostenraming, het budget en de provisie van het nieuwe boekjaar toe:

Kosten afgelopen boekjaar: 154.649,69 €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: 23.164,95 € (individuele kosten: 5.393,96 €)

Recurrente kosten: 131.484,74 €

Huidige provisie ter beschikking: appartementen met garages 16.100,00 € per maand + garages externen 260,00 € per maand, zijnde 196.320,00 € per jaar

In 2023 is er ook nog een extra energieverprovisie geweest van 38.040,15 € op de hogere energieprijzen op te vangen.

De huidige provisies zijn ruim voldoende voor de werkelijke kosten.

Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden voor de garages externen (sleutel 1.3, gelijke delen) 260,00 € per maand, voor appartementen met bijhorende garages (sleutel 1, gelijke delen) verlagen naar 12.000,00 € per maand, 3.120 € en 144.000 €, totaal 147.120 € per volledig boekjaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. U wordt verzocht om een bestendige opdracht te geven aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (10.000,00)

Permanente werkkapitaal van 13.500,00 € bestond nog niet en is opgericht in overleg met de Raad en rekencommissaris via de kostenlijst 2023. Dit is echter nog niet voldoende om grotere uitgaven op te vangen.

Deze buffer stemt namelijk idealiter overeen met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten. Zeker als de provisies verlaagd worden.

Er wordt dan ook voorgesteld om nog eens 13.500,00 € van het reservefonds naar het werkkapitaal over te boeken, zodat het totale werkkapitaal volgens verdeelsleutel 1.0 (aandelen) in totaal 27.000 € bedraagt.

Stemming: unaniem akkoord

Bij verkoop krijgt de verkopende eigenaar het aandeel in het werkkapitaal terug en dient de nieuwe eigenaar dit te volstoppen.

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (10.000,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt 120.055,09 € volgens verdeelsleutel 2.0 (gelijke delen appartementen). Hiervan worden mogelijk werken besproken onder punten 7, 8 en/of 9 gefinancierd.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen. Dit is +/- 6.600 € op basis van het afgelopen boekjaar.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 1.150 € per maand in sleutel 2.0, i.e. 13.800 per jaar en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (10.000,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten (1/2 + 1) (10.000,00)

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (10.000,00)

De syndicus licht het contract versie 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract 2024 te ondertekenen.

Stemming: unaniem akkoord

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (10.000,00)

De VME verkiest als commissaris mevrouw Marjolein Verbruggen. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

Om de verrichtingen op de bankrekeningen van de VME te kunnen consulteren heeft de rekencommissaris een consultatievolmacht nodig. Dit kan door een gratis BNP Paribas bankkaart aan te vragen.

Stemming voor consultatievolmacht rekencommissaris: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (10.000,00)

Kandidaten eigenaars: mevrouw Flora Hendrickx, de heer Marc Schepens, de rekencommissaris maakt **geen** deel uit van de Raad

Stemming: unaniem akkoord

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit/aardgas: Electrabel
- Elektriciën: AC Electro of Dupon, zie verder
- Brandblustoestellen: BGS Fire Protection
- Brandverzekering: HDI Global
- Verzekeringsmakelaar: Concordia
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Techem Caloribel
- Chauffagist: Bondec
- Parlofonie: De Parlofoonspecialist, zie verder
- Loodgieter: Hollants (of Bondec)
- Poort: Franck Poorten
- Liftonderhoud: Dalatec (voorheen De Lift Antwerpen), zie verder
- Liftcontrole: Konhef (voorheen BTV)
- Schoonmaak: Spik & Span, men is niet tevreden en wenst over te stappen naar andere firma op termijn. De syndicus bekijkt dit verder met Raad.
- Tuinonderhoud: Smout NV
- Klusdienst: D-Jobs

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervalldag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

06.01. Uitsluiting waterschade in blokpolis en eventuele renovatie (gemeenschappelijke en/of privaatieve) leidingen CV en sanitair op termijn (2/3) (10.000,00)

Sinds 8/06/2024 is er nieuwe blokpolis actief via verzekeringsmaatschappij HDI Global. Gezien de slechte schadestatistiek uit het verleden geldt er verhoogde vrijstelling bij waterschade van +/- 1.250 € (4 keer de normale vrijstelling).

Toen Solvio het beheer heeft overgenomen, bleek geen blokpolis meer actief. Er werd dan een marktonderzoek georganiseerd en in samenspraak met de Raad beslist om brandverzekering van HDI Global via verzekeringsmakelaar Concorida te kiezen, omdat deze ondanks iets duurder dan het voorstel van BDM via Parte Verzekeringen (AB Brokers NV) de beste dekking bood of biedt.

Resultaten marktonderzoek mei 2023:

- AXA weigert over ganse lijn
- B-Cover weigert ook
- BDM premie van 8.515 € per jaar mits volgende bijzondere voorwaarden:
 - verhoogde vrijstelling voor waterschade 1.500 €
 - uitsluiting voor schade ingevolge roest en corrosie
- HDI Global premie van 11.708,03 € mits verhoogde vrijstelling voor waterschade van +/- 1.250 €

De AV wordt gevraagd de keuze voor HDI Global te willen bevestigen. Stemming: unaniem akkoord

De uitsluiting zou BDM wel willen laten vallen, indien er renovaties gebeuren aan de (vooral privaatieve koperen) leidingen (die onbeschermd in de chape geplaatst werden en na verloop der tijd gevoelig zijn voor lekkages)

De renovatie kan in opbouw gebeuren of via de behandeling van bestaande leidingen door firma zoals e-Pipe Benelux. De bestaande leidingen worden dan beschermd met een coating, zodat deze weer jaren kunnen meegaan en er geen of amper breekwerken moeten gebeuren in de appartementen.

Eigenaars die de oude koperen leidingen reeds vernieuwd zouden hebben in de afgelopen 10 jaar, vragen we hiervan bewijs (factuur) te willen bezorgen.

Eigenaars die renovatiewerken plannen, worden geadviseerd de bestaande leidingen mee te nemen.

De syndicus polst of een 2/3 meerderheid geïnteresseerd is om gezamenlijke renovatie dmv e-Pipe methode te plannen op korte of middellange termijn, zodat dit concreet voorbereid kan worden.

Eens uitgevoerd zullen meerdere verzekeraars bereid zijn het gebouw weer in dekking te nemen en verhoogde vrijstelling voor waterschade te herzien.

Principiële goedkeuring gezamenlijke leidingrenovatie in alle appartementen: Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 6.340,00/6.340,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6.340,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 26,00/6.366,00 aandelen - 0,41 %

Namen blanco: Geypens Steffen

De wet op de mede-eigendom voorziet dat de AV werken in privaatieve delen kan goedkeuren met een 2/3 meerderheid als dit in het algemene belang is. Dat zou hier zeker het geval zijn.

Voor deze werken is begeleiding van ingenieur technieken mogelijk aangewezen om vergelijkbare offertes te verkrijgen en de juiste keuze te kunnen maken. De syndicus bekijkt met de Raad wie hiervoor zou aangesproken kunnen worden.

06.02. Eventueel bijkomende verzekeringspolissen VME (uitgebreide rechtsbijstand, BA VME, BA Raad en rekencommissaris) (1/2 + 1) (10.000,00)

Om ervoor te zorgen dat uw VME volledig correct verzekerd is tegen de meest voorkomende risico's is het afsluiten van een BA VME, BA Raad en rekencommissaris, alsook uitgebreide rechtsbijstand aan te bevelen.

Burgerlijke aansprakelijkheid VME en beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris kostenmax. 400 € per jaar.

Voor rechtsbijstand werden offertes ontvangen van ARAG en DAS via de huidige makelaar Concordia:

- DAS 1.329,07 €

- ARAG 1.348,65 €

Stemming voor activatie van BA VME, BA Raad en commissaris, alsook rechtbijstand ARAG: unaniem akkoord

06.03. Toelichting wijziging liftonderhoudsfirma en eventuele goedkeuring aanbevolen renovatiewerken door nieuw aangestelde onderhoudsfirma Dalatec (2/3) (10.000,00)

Naar aanleiding van onvrede over de dienstverlening van de vorige onderhoudsfirma De Lift Antwerpen, heeft de Raad in overleg met syndicus vergelijkende offertes bevestigd voor het onderhoud en de samenwerking met De Lift Antwerpen opgezegd per 31/12/2023.

Nieuwe contracten werden afgesloten met Dalatec. Onderhoud bedraagt 983 € ex BTW per lift (3) waar dit voorheen 1.182 € ex BTW was bij de vorige onderhoudsfirma.

De AV wordt gevraagd deze wijziging goed te keuren.

Stemming voor overstap naar Dalatec per 1/01/2024: unaniem akkoord

De nieuwe onderhoudsfirma heeft wel vastgesteld dat vervanging van de hefkabels (al dan inclusief snelheidsbegrenzerkabel en display) sterk aanbevolen zijn om de bedrijfszekerheid van de liften te garanderen en verdere slijtage met mogelijk grote kosten te vermijden:

- Lift AB: nieuwe hefkabels en nieuwe display kooi

2.930 € ex BTW

- Lift CD: nieuwe hefkabels en snelheidsbegrenzer 3.000 € ex BTW

- Lift EF: nieuwe display kooi, nieuwe snelheidsbegrenzerkabel en nieuwe noodbatterijen koodak 1.830 € ex BTW

Stemming voor uitvoering van aanbevolen werken, financiering via reserve: unaniem akkoord

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

07.01. Regels en gebruiken bij renovatiewerken in de appartementen (o.a. aflaten van CV-water)

Op vraag van de Raad wordt benadrukt dat eigenaars ervoor moeten zorgen dat men geen water aflat op gemeenschappelijke delen voor privatieve werken (zonder overleg). CV leidingcircuit kan in principe per appartement afgesloten (voor zover de kranen nog goed werken en één keer per jaar of meer gesloten en geopend worden) en afgelaten worden via de dichtstbijzijnde afvoerbuis (en niet gewoon in de schacht).

Daarnaast wordt gevraagd om geen wijzigingen aan te brengen in de gemene delen zonder toestemming.

Normaal moet elke bewoner die werken laat uitvoeren aan zijn appartement en daarvoor ook in de gemene delen moet zijn (schachten, garage, kelder, enz.) dit laten weten aan de RME. Zo kan de Raad opvolgen welke werken er uitgevoerd worden en de betrokken eigenaar en/of aannemer(s) ook informeren waar en hoe er de nodige maatregelen moeten getroffen worden.

In de praktijk gebeurt het zelden dat de RME op de hoogte wordt gesteld en zo ontstaan er problemen die gemakkelijk kunnen vermeden worden.

07.02. Vochtproblematiek AU35 (2/3) (10.000,00)

In garagebox AU35 gelegen onder de tuin stelt zich beperkte vochtproblematiek. Eigenaar de heer Geypens stelt het volgende:

"De vorige huurder van m'n garage (AU35) heeft enkele weken geleden besloten om z'n contract op te zeggen omwille van grote vochtproblemen. Blijkbaar is de carrosserie van z'n wagen beginnen roesten terwijl die voor een langere periode geparkeerd stond in de garage. Ik ben ter plekke gegaan en heb mogen vaststellen dat dat inderdaad erg verergerd is sinds de laatste keer dat ik er geweest was (zie eerste foto in bijlage).

Ik heb de garage na z'n vertrek opgekuist en volgens mij is het vocht een structureel probleem van het ondergrondse garagecomplex zelf. Op de tweede foto in bijlage kan je bv zien dat er water sijpelt door de luchtkoker die zich vlakbij de garage bevindt. Op de derde, vierde en vijfde foto in bijlage zie je ook het deksel en de waterafvoer die zich in m'n garage bevindt. Misschien heeft dat er ook iets mee te maken? Ik weet dat de heer Piorka indertijd zei dat die om de zoveel maanden moest nagekeken worden, ik weet niet of dat nog steeds wordt gedaan?

In ieder geval zou ik dit graag willen bespreken om zo een oplossing te kunnen zoeken voor dit probleem zodat m'n volgende huurder z'n wagen in een droge garage kan parkeren, zonder roestplekken op z'n carrosserie."

Het afvoersysteem wordt normaal gezien periodiek nagekeken om grote problemen te voorkomen of beperken. Er zijn ook pompen aanwezig die bij wateroverlast afkomstig van de straatriolering in werking treden om hinder en schade te beperken.

De juiste historiek van de problemen en ook ingrepen die in het verleden werden gedaan, zijn nog niet bekend bij de nieuwe syndicus Solvio. Er werd wel nog herstelling uitgevoerd aan riolering waarmee de grootste problemen verholpen zouden zijn volgens de Raad.

Na bespreking met Raad kan gesteld worden dat er vermoedelijk gebrek is aan waterdichting of dak van het garagecomplex dat zich onder de tuin bevindt. Er is ook zeker sprake van grondwater dat infiltreert.

Het opsporen van de exacte locatie waar het lek zich bevindt, kan zeer tijdrovend en dus kostelijk zijn.

In eerste instantie wordt voorgesteld een lekdetectie te organiseren in een poging om de juiste oorzaak te achterhalen en oplossing voor te stellen.

De syndicus zal in samenspraak met de Raad organiseren en aansluitend eventuele beperkte plaatselijke herstellingswerken laten uitvoeren.

Mocht dat geen oplossing bieden, dient renovatie van de waterdichting van het garagedak op termijn overwogen te worden.

Eigenaar en ingenieur mevrouw Vergauwen is bereid dit te begeleiden in de hoop betaalbare oplossing te vinden voor de vochtproblemen.

08. Geplande en/of goed te keuren werken (2/3) (10.000,00)

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

08.01. Modernisatiewerken liften volgens nieuwe risicoanalyse (1/2 + 1) (10.000,00)

De liftinstallaties die dateren van 1974, dienen aangepast te worden aan het KB op de modernisering van liftinstallaties voor 31/12/2026 op basis van de risicoanalyse die elke vijftien jaar uitgevoerd moet worden en 15/06/2023 plaatsvond.

Verplichte sleutelkastje en draaiknopcilinder werden ondertussen reeds geplaatst door slotenmaker Sleutelcentrale na akkoord van de Raad.

De syndicus legt offertes van Dalatec voor ter goedkeuring:

- Lift AB	4.410 € ex BTW 1.463,55 € ex BTW optioneel bordesverlichting
- Lift CD	4.410 € ex BTW 1.463,55 € ex BTW optioneel bordesverlichting
- Lift EF	4.290 € ex BTW huisnr 6 volgens RA 1.463,55 € ex BTW optioneel bordesverlichting

Er werden vergelijkende offertes bevestigd bij Ora Liften en De Lift Antwerpen die (veel) duurder blijken te zijn.

Stemming voor uitvoering van modernisatiewerken voor max. 17.500, 65 € ex BTW (inclusief bordesverlichting indien noodzakelijk) door Dalatec in 2024, financiering via reservefonds: unaniem akkoord

Voor de bordesverlichting zal Konhef nog detailmeting per verdieping en moet te bezorgen rond april, zodat bekeken kan worden of een aangepaste LED lamp met hoge wattage en witter licht in bestaande armatuur kan volstaan of niet. De bordesverlichting moet overal namelijk minimum 50 LUX lichtsterkte geven volgens de liftwetgeving.

08.02. Aanpassingswerken elektrische installatie gemene delen moet verkrijgen geldig keuringsattest (1/2 + 1) (10.000,00)

Met de wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties in 2020 werd er gesleuteld aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie'. Daardoor vallen de technische lokalen van een residentieel geheel en de huishoudelijke werkeenheden niet meer onder de huishoudelijke installatie.

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 komen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Net zoals in 2020 werd er bij de nieuwe wijziging aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie' gesleuteld.

"Huishoudelijke elektrische installatie (gewoonlijk huishoudelijke installatie genoemd): elektrische installatie ondergebracht in een wooneenheid of een in de volgende alinea bedoelde ruimte.

Indien de elektrische installatie van een ruimte geen deel uitmaakt van een regime van mede-eigendom, wordt de elektrische installatie van deze voor privégebruik bestemde ruimte die niet voor activiteiten van een onderneming wordt gebruikt, beschouwd als een huishoudelijke installatie.

Niettegenstaande het voorgaande worden als niet-huishoudelijke elektrische installatie beschouwd (gewoonlijk niet-huishoudelijke installatie genoemd):

- de gemeenschappelijke delen en de technische lokalen van een residentieel geheel
- elke andere elektrische installatie die niet beantwoordt aan de definitie van een elektrische huishoudelijke installatie."

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Bron: CIB Syndic 18 april 2023

De syndicus keek na of dergelijk attest bestaat, liet het onafhankelijk controleorgaan BTVkeuring uitvoeren per 20/12/2023 en legt offertes voor om in regel te stellen met AREI:

- PSC Electro 3.236,25 € ex BTW, armaturen die niet voldoen op kelderniveau + aftakdozen verdiepingen
stukprijs vermeld, dus nog beetje variabel maar offerte wel het meest volledig
- AC Electro 2.122 € ex BTW onvolledige offerte

De derde offerte van Dupon Luc is niet concurrentieel, want voorziet veel te veel werken.

Er wordt voorgesteld de werken toe te vertrouwen aan PSC Electro, zodat de volledige installatie in orde gesteld wordt.

Stemming voor mandaat aan Raad tot 8.000 € ex BTW, financiering via reservefonds 2.0 en verrekening met de eigenaars van garages: unaniem akkoord

Men wenst wel ineens de leidingen op de lange muur van het garagecomplex in metalen goten te laten leggen. Op diezelfde muur hangt ook een hele oude meterkast die mee vernieuwd zou moeten worden,

08.03. Diverse voegwerken rondom gebouw (2/3) (10.000,00)

Op vraag van de Raad werden offertes bevestigd voor diverse voegwerken rondom het gebouw boven de lange muur in het garagecomplex die al geruime tijd aangetast is door vocht.

De ontvangen offertes worden voorgelegd:

- NM Projects 4.930 € ex BTW
- Antwerpse klusdienst +- 15.000 € ex BTW

Stemming voor mandaat aan de Raad tot max. 15.000 €, financiering via reservefonds 2.0 en verrekening met de eigenaars van garages: unaniem akkoord

08.04. Renovatie lange muur garagecomplex (2/3) (10.000,00)

Als de werken onder voorgaand punt goedgekeurd worden en droogtijd van 3 tot 6 maanden gerespecteerd wordt, kan de lange muur gerenoveerd worden. Dit houdt herstelling van bezetting in en herschilderen.

Daarbij dienen de leidingen die over deze muur lopen tijdelijk losgemaakt en aansluitend herbevestigd te worden. AC Electro is bereid te doen voor 332 € ex BTW.

De ontvangen offertes worden voorgelegd:

- NM Projects 4.165 € ex BTW waarbij bezetting herstellen in regie gebeurt
- Antwerpse klusdienst +- 7.000 € ex BTW

Stemming voor mandaat aan de Raad tot max. 7.000 €, financiering via reservefonds 2.0 en verrekening met de eigenaars van garages: unaniem akkoord

08.05. Vernieuwing videoparalofoonsysteem (inclusief alle binnentoestellen) (2/3) (10.000,00)

Via de Raad vernam de syndicus dat er zich al geruime tijd storingen voordien met vooral het beeld in meerdere appartementen.

De bestaande installatie is verouderd en de enige oplossing voor de problemen is een volledige vernieuwing van videoparlofoonsysteem inclusief alle binnentoestellen.

De Raad verkiest behoud van het bestaande bellenbord wat door drie aannemers aangeboden wordt:

- De Parlofoonspecialist 4.189,25 € ex BTW Comelit systeem met nieuwe camera- en luidsprekermodule en ook nieuwe belknoppen

Keuze binnentoestellen:

- 317 € videoscherm kleur (met hoorn of handenvrij)
- 516 € videoscherm wifi handenvrij
- 145 € parlofoon handenvrij
- 111 € parlofoon met hoorn
- afdekplaten optioneel (45,33 of 66 €)
- alle prijzen ex BTW

- AC Electro 1.590 € Bticino systeem met behoud van camera en bellen

Keuze binnentoestellen:

- 225 € videoscherm kleur (handenvrij)
- 325 € videoscherm wifi handenvrij
- 135 € parlofoon handenvrij
- 85 € parlofoon met hoorn
- afdekplaten optioneel (45,33 of 66 €)
- alle prijzen ex BTW

- Dupon Luc 8.628,60 € ex BTW Fermax systeem met nieuwe cameramodule, luidsprekermodule en nieuwe belknoppen en inclusief plaatsing (ook van binnenposten)

Stemming voor mandaat aan Raad, financiering via reservefonds 2.0: unaniem akkoord

Indien weerhouden, zal de syndicus alle eigenaars aanschrijven met de vraag de keuze van binnentoestel te bevestigen binnen 30 dagen.

Bij gebrek aan bevestiging binnen de gestelde termijn zal parlofoon handenvrij (135 € ex BTW) bestel worden.

De kostprijs voor binnentoestel en eventueel afdekplaat zal via de jaarafrekening privaat verrekend worden.

De planning voor deze werken zal dan ten vroegste in juni, maar mogelijk pas in augustus of september kunnen gebeuren rekening houdend met de beschikbaarheid van de materialen en agenda van aannemer.

De syndicus zal alle eigenaars tijdig verwittigen met de vraag toegang te verlenen tot alle appartementen tijdens de werken. Dat is noodzakelijk om het systeem in werking te kunnen stellen.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Rookmelders en hittemelders gemeenschappelijke delen (per bouwlaag en in/thv technische ruimtes) en in alle appartementen (1/2 + 1) (10.000,00)

De regels:

In Vlaanderen moeten sinds 8 mei 2009 rookmelders aanwezig zijn in alle nieuwe woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Sinds 1 januari 2013 moeten rookmelders ook verplicht geplaatst worden in huurwoningen waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten en die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Voor alle huurovereenkomsten afgesloten na 31 december 2012 moet het bewijs dat de rookmelders effectief en correct geplaatst is aan het huurcontract worden gehecht.

Voor op 31 december 2012 lopende woninghuurovereenkomsten gaat de verplichting in per 1 januari 2016 (indien de woning gebouwd is vóór 1945) of per 1 januari 2019 (indien de woning gebouwd is vanaf 1945). De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop- en installatiekosten van de rookmelder, de huurder voor het onderhoud en de vervangingskosten na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij.

Het decreet van 1 juni 2012 heeft de plaatsing van minimaal één optische rookmelder op elke bouwlaag van een woning verplicht gemaakt.

Het rookmeldersdecreet legt geen verplichting op tot het plaatsen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen (gangen, traphal,...) van een appartementsgebouw.

Enkel voor een gemeenschappelijke zolder of kelder waar een technische installatie staat, geldt wel een rookmeldersverplichting. De term "technische installatie" wordt zo ruim mogelijk ingevuld (dus o.a. CV ketel, elektrisch verdeelbord, gaskraan, ventilatie-unit, liftmechaniek,... - deze opsomming is niet exhaustief).

Er geldt wel een rookmeldersverplichting voor alle huurwoningen die gebruikt worden als hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest, binnen in de woning. Voor woningen die door de eigenaar zelf worden bewoond, zal de rookmeldersverplichting van toepassing zijn vanaf 1 januari 2020.

Daarbij moet minstens één optische rookmelder aanwezig zijn per bouwlaag binnen in een woning. Deze rookmelders wordt best geplaatst op een centrale plaats binnen in de woning. Bij een appartement is de inkomhal binnen in het appartement een geschikte locatie.

Kelders en zolders die van binnen in de woning toegankelijk zijn en kunnen gebruikt worden, worden ook beschouwd als een extra bouwlaag (dit is van toepassing bij eengezinswoningen). Bij appartementen zal er dus minstens één rookmelder moeten aanwezig zijn, tenzij het om een duplex-appartement gaat, dan zijn er minstens twee rookmelders nodig.

Te nemen beslissingen:

De syndicus stelt dus dat in of ter hoogte van de gemene technische ruimtes en verder op de overloop van elke verdieping en in keldergagen rookmelders geplaatst zouden moeten worden.

Dit werd reeds besproken met de Raad en eigenaar en raadslid de heer Marc Schepens is bereid de melders zelf te plaatsen.

Het zou om 40-tal rookmelders gaan in de gemene delen. Kostprijs voor degelijke rookmelders met ingebouwde batterij die 10 jaar zou moeten meegaan, bedraagt volgens offerte van AC Electro 580 € ex BTW (14,5 € per stuk).

Voor garagecomplex worden idealiter nog autonome hitemmelders geplaatst. +- 30 € ex BTW voor levering en plaatsing van rookmelder door AC Electro is realistisch. 10 hitemmelders moeten zeker volstaan.

Stemming voor aankoop via AC Electro voor gebouw (30 stuks hitte) en voor het garagecomplex (8 stuks hitte), financiering via de gewone provisies: unaniem akkoord

09.02. CV audit gemeenschappelijke stookplaats (1/2 + 1) (8.756,00)

Verplichte verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar

Een verwarmingsaudit is een grondig onderzoek van uw verwarmingsinstallatie, waarbij gekeken wordt naar het rendement ervan. Ook wordt onderzocht of de grootte van de ketel past bij de verwarmingsbehoeften van het gebouw.

De Vereniging van Mede-) eigenaar(s) van een centraal stooktoestel (centrale verwarming) is verplicht om regelmatig een verwarmingsaudit te laten uitvoeren als dat centraal stooktoestel:

- ouder is dan 5 jaar en
- een vermogen heeft van 20 kilowatt (kW) of meer.

Er wordt verder een onderscheid gemaakt tussen installaties op aardgas of gasolie:

- Frequentie voor aardgasinstallaties: Van 20-100kw: 5 jaarlijks, +100 kw: 4 jaarlijks
- Frequentie voor gasolie installaties: +20 kw: 5 jaarlijks, + 100kw 2 jaarlijks

Na de verwarmingsaudit krijgt de eigenaar/verhuurder een **auditrapport** van de technicus.

In het rapport staan adviezen over het rendement van de installatie en de mogelijkheden om de prestaties van uw installatie te verbeteren. U komt ook te weten hoeveel u kunt besparen als u uw oude ketel laat vervangen door een modern, zuinig centraal stooktoestel of door andere aanpassingen. Aan de adviezen zijn geen verplichtingen verbonden.

In dit kader heeft de syndicus diverse offertes opgevraagd bij gecertificeerde partijen (Engie, Comtis – voorheen Debie Veba – Van Den Broeck Technics, BTV, Crescon BV - erkend verwarmingsauditor) om dergelijke audit uit te voeren.

Prijzen gaan van 350 € tot 1400 € ex BTW, afhankelijk van het vermogen van de installatie.

Rangschikking van de offertes volgens prijs (excl. BTW):

1. Crescon BV per stookplaats forfaitair 380 € ex. BTW
2. BTV - EDTC
 - a. Per stookplaats : 469,80 € excl. BTW
 - b. Per bijkomende ketel in de stookplaats : 58,73 € excl. BTW
3. Engie: energieleverancier
 - a. 100-300kw: 350 excl. BTW
 - b. 300-500 kw: 650 excl. BTW
 - c. >500 kw: 750 excl. BTW

Rekening houdend met prijs, ervaring en specialisatie wordt gekozen om de audit te laten uitvoeren door **Crescon BV**.

Op basis van het rapport zal prijs gevraagd worden bij de onderhoudsfirma van de CV installatie om stookplaats conform te stellen aan de geldende normering en ook aanbevelingen mbt besparingsmogelijkheden te doen.

De resultaten van de audit zullen beschikbaar gesteld worden, en de offerte(s) volgend uit de adviezen uit de audit, zullen voorgesteld worden op een (volgende) algemene vergadering.

Wetgeving

- Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van [centrale] stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater.
- VLAREL-besluit van 23 april 2013.
- Europese Richtlijn 2010/31/EU rond de energieprestaties van gebouwen.
- Meer informatie op <https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar>.

Stemming voor uitvoering van CV-audit door Crescon BV: unaniem akkoord

09.03. Samenstellen en bijhouden PID (postinterventiedossier) voor de gemene delen

1. De wetgeving

Het PID is verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een woning of appartement in België

- waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001
- of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meer aannemers.

Het PID bevat bijvoorbeeld:

- plannen en tekeningen van de structuur van het gebouw en de aanwezige technische installaties (cv, sanitair, elektriciteit, ...)
- aanduidingen van (ingewerkte) nutsleidingen (water, gas, elektriciteit, ventilatie, ...) en verborgen gevaren
- een lastenboek met overzicht van de gebruikte materialen bij uitgevoerde werken
- instructies voor onderhoud, herstelling, verbouwing en ontmanteling van het gebouw en de technische installaties
- eventuele aankoopfacturen en garantiebewijzen van grote renovatiewerken
- de namen en contactgegevens van de betrokken architect, veiligheidscoördinator en hoofdaannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Conform art. 3.89, §5, 10° B.W. dient de syndicus het PID desgevallend te bewaren. De syndicus is niet bevoegd om dit zelf op te maken (zie punt 2).

Bij gebouwen die werden opgericht na 1 mei 2001 zou dit door de aannemer moeten afgeleverd zijn.

Desalniettemin is het PID verplicht te bewaren voor alle VME's, en aldus bij te werken door de syndicus in naam van de VME.

2. Wie maakt het postinterventiedossier op?

Het postinterventiedossier kan niet zomaar door iedereen opgemaakt worden. Bij bouw- of verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is, moet het postinterventiedossier opgemaakt worden door de veiligheidscoördinator of de architect. Indien het slechts om kleine(re) verbouwingswerken gaat die geen stedenbouwkundige vergunning vereisen, is het de eigenaar van de woning zelf toegestaan om het PID samen te stellen.

De mede-eigenaar staat dus in voor het PID van zijn privaatieve mede-eigendom bv. zijn appartement of handelsruimte, en de syndicus bewaart voor de VME het PID van de gemene delen.

3. Wat gebeurt er als ik als verkoper geen postinterventiedossier kan voorleggen?

Op het ogenblik dat de eigendom wordt verkocht moet je als verkoper een PID kunnen voorleggen. Ten laatste bij het verlijden van de authentieke verkoopakte moet dit PID aan de koper worden overhandigd.

De afwezigheid van een postinterventiedossier bij de verkoop van een pand heeft evenwel geen impact op de geldigheid van de verkoop. Partijen kunnen overeenkomen dat er geen postinterventiedossier overhandigd moet worden.

Komen partijen dit echter niet overeen en beschik je als eigenaar nog niet over een postinterventiedossier terwijl dit wel verplicht is, dan kan de koper dit afdwingen en zal het postinterventiedossier op kosten van de verkoper alsnog moeten worden opgemaakt door een veiligheidscoördinator of architect zodat de verkoop kan doorgaan.

4. Professionalisering van het digitaal PID

Het verzamelen van informatie die relevant kan zijn voor het PID, is best wel een huzarenstukje. We starten in 2024 aan de digitalisatie van het PID dossier en zullen dit in de toekomst wanneer relevant verder aanvullen.

Voor de voorbereiding en verzameling van het digitaal PID dossier, hebben we een beperkte uurvergoeding aangerekend van 170 euro (2 uren). Voor de grootste gebouwen hebben we hiervoor 340 EURO (4 uren) werk geprovisioneerd.

Hoewel deze wetgeving al langer bestaat, willen we als syndicus en vertegenwoordiger van de VME wat betreft de gemene delen, ook hier ons steentje bijdragen aan de professionalisering van het beheer van uw gebouw.

Dit betekent een meerwaarde voor huidige en toekomstige aannemers die werken uitvoeren in de gemene delen van het gebouw. Ook voor aannemers die in opdracht van eigenaars werken uitvoeren, denk maar aan grondige renovatiewerken in een appartement, kan dit een interessant en nuttig archief zijn.

09.04. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evtl. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (10.000,00)

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

Voordelen van dergelijk rapport zijn:

- budgetten voor het onderhoud toe te kennen op basis van bevindingen;
- investeringsbudgetten op te stellen voor renovaties of andere interne verbouwingen;
- leggen van prioriteiten in de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden
- Financiële planning aan te sluiten op technische planning

De conditiemeting wordt toegepast op:

- de constructie van het gebouw (dragende systemen vanaf fundering);
- de schil van het gebouw: daken, gevels en terrein;
- de inrichting
- de infrastructuur (onzichtbare onderdelen van het gebouw ten behoeve van de voorzieningen in het gebouw);
- installaties (het betreft hier de "gebouweigen" installaties *NIET* de installaties die de gebruiker van het gebouw nodig heeft voor de specifieke eigen bedrijfsvoering).

De installaties bestaan uit:

- verwarming, luchtbehandeling en koeling, aardgasinstallatie en andere (lucht of gas) aan- en afvoerinstallatie;
- elektrische installatie ten behoeve van de voeding van elektrische apparatuur;
- water, riolering en sanitair, en installaties voor de verwerking van (afval-) water.

Bijkomend wordt geadviseerd een brandinspectie uit te voeren. Kostprijs hiervan bedraagt ca. 850 € excl. BTW.

De geschatte kostprijs van de rapportage is 2.000 tot 4.000 € ex 21 % BTW voor een gebouw van uw omvang. Solvio werkt hiervoor samen met verschillende studiebureaus en vergelijkt steeds offertes per gebouw.

De syndicus vraagt of een gewone meerderheid principieel geïnteresseerd is in dergelijke gebouwaudit en zal in bevestigd geval voor minstens twee offertes zorgen tegen de volgende AV in 2025.

Principiële stemming voor uitvoering van gebouwaudit op termijn: unaniem ^{tegen} ~~akkoord~~

Indien niet weerhouden, zal de Algemene Vergadering elk jaar gevraagd worden de meerjarenbegroting concreter te maken.

De liften dienen aangepast aan de laatste risicoanalyse ten laatste 31/12/2026. Asbesthoudende materialen worden op termijn best verwijderd en vragen jaarlijkse opvolging conform de asbestinventaris die een tijd geleden werd opgesteld. Vanaf 1/01/2027 dient de VME over een asbestattest te beschikken. Vermoedelijk zal verwijdering tegen 2040 (of eerder) verplicht worden.

De syndicus vraagt de eigenaars in ieder geval elk jaar te bekijken welke investeringen of renovatiewerken op middellange en lange termijn overwogen worden, zodat op elke AV meerjarenbegroting verder uitgewerkt kan worden.

De werken besproken onder punt 7 en 8 mogen voorlopig samen met de gewone jaarlijkse kostenbegroting als meerjarenbegroting beschouwd worden.

10. Diversen

- De verbruiksmeters op de radiatoren dienen vernieuwd want zijn einde levensduur (interne batterij 10 jaar). De watertellers zouden later geplaatst zijn. De syndicus vraagt dat laatste nog na en bevestigt alvast de vernieuwing van de verbruiksmeters op alle radiatoren en informeert de eigenaars tijdig van de planning, zodat toegang verleend kan worden.

- Enkele eigenaars maken zich zorgen over de bouwplannen op aanpalend perceel achter het gebouw. De eigenaars kunnen het dossier normaal gezien inkijken en eventueel bezwaar aantekenen.

- ER is een probleem met centrale ventilatiebuizen thv D-E appartement in D5. Dit veroorzaakt een rioolgeur en dient nagekeken. Ook in 2F is een rioolgeur.

11. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 20 uur 15 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus



Voorzitter

