

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 26/03/2025 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: 6.531,00/10.000,00 - 65,31 %
Eigenaars: 30/52 - 57,69 %

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 Hendrickx. 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 factuurlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

- Aankoop rook- en hitemelders: 666,71 €
- Vervangen verlichting: 826,81 €
- Leveren en plaatsen camerabewaking: 1.911,74 €
- Vervangen pomp CV: 8.057,41 €
- Verwarmingsaudit stookplaats: 459,80 €
- Vervanging sloten liftmachinekamers en sleutelkuisjes: € 789,12

Gefinancierd via het reservefonds:

- Renovatie garagemuur en voegwerken: 23.364,52 €
- Renovatie elektrische installaties gemene delen: 12.194,93 €
- Renovatie videoparlofoonstelsel (gemeenschappelijk deel): 4.440,61 €
- Modernisatiewerken liften: 14.042,88 €

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.

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

Stemming: unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (en voorstel nieuwe verdeelsleutel voor provisieopvragingen) (1/2 + 1) (10.000,00)

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

Kosten afgelopen boekjaar: 156.037,81 €
Uitzonderlijke/eenmalige: 12.711,59 € en individuele kosten parlofoonstelsels 14.166,51 €, dus werkelijk 129.159,71 €
Huidige provisies: appartementen (met bijhorende garage(s)) 12.000,00 € per maand en garages 260,87 € per maand,

zijnde 147.130,44 € per jaar

Dit is voldoende voor de werkelijke kosten.

Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden 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)

Permanent werkkapitaal van 27.000 € bestaat en dit is voldoende. **Geen stemming.**

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

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 66.738,51 € 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 +/- 6.500 € 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 in gebreke 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)****Stemming: unaniem akkoord**

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract 2025 te ondertekenen.

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

Kandidaten eigenaars: mevrouw Flora Hendrickx, de heer Marc Schepens

Stemming: unaniem akkoord**06. Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Aardgas: Elindus (per 1/01/2025, voorheen Engie-Electrabel)
- Elektriciens: PSC Electro
- Brandblustoestellen: BGS Fire Protection
- Verzekeringen: blokpolis, BA VME, BA Raad en commissaris, HDI Global, rechtbijstand ARAG
- Verzekeringsmakelaar: Concordia
- Water: Water-link
- Verwarmingsopname: Techem Caloribel
- Chauffagist: Bondec
- Parlofonie: De Parlofoonspecialist
- Loodgieter: Hollants (of Bondec)
- Poort: Franck Poorten
- Liftonderhoud: Dalatec
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Spik & Span, zie verder
- Tuinonderhoud: Smout NV
- Klusdienst: D-Jobs

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

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. Evaluatie en eventuele wijziging van leverancier voor schoonmaak gemene delen (1/2 + 1) (10.000,00)

Aangezien de samenwerking met Spik&Span al geruime tijd niet meer optimaal verloopt en het erg moeilijk communiceren is, met het personeel, heeft de syndicus vergelijkende offertes bevestigd voor de schoonmaak. Op

heden werden volgende voorstellen ontvangen van Syndiclean en Euromak.

Euromak kan de werken uitvoeren aan 12.168€ exclusief per jaar.
Syndiclean hanteert een prijs van 17.649€ exclusief per jaar.

Beide firma's werd eenzelfde lastenboek bezorgd en kwamen tevens ter plaatse om een rondgang te maken, samen met één van de bewoners.

De leden van de raad van mede-eigendom lichten de situatie bijkomend toe; de communicatie verloopt ondertussen beter dan voorheen. Er wordt gevraagd aan alle eigenaars om opmerkingen omtrent het poetsen te bezorgen aan de raad, zodat zij met het personeel kunnen communiceren.

Na overleg wordt het voorstel gedaan om de samenwerking met Spik en Span verder te zetten.

Stemming verdergaan met Spik en Span: unaniem akkoord

Mevrouw Dashnyam voegt de vergadering.

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. Toelichting stand van zaken modernisatiewerken liften volgens KB

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.

Zoals vorig jaar goedgekeurd door de AV werden de werken toegewezen aan Dalatec.

De uitvoering zou normaliter reeds volledig uitgevoerd worden in 2024, zodat attestering afgeleverd zou worden voor elke lift (3). De bordesverlichting is ondertussen ook overal aangepast zodat hopelijk 50 lux als norm gehaald wordt op elke verdieping thv de liftdoors. De laatste lifttechnische werken werden of worden echter nu recent uitgevoerd en keuring na omvormingswerken wordt dan ook zo snel mogelijk gepland waarna attesten van regularisatie zouden volgen.

Opmerking van Konhef (zij kwamen vandaag ter plaatse); het doorslijpen van de snelheidsbegrenzer is nog steeds een probleem. Dit wordt aangekaart bij Dalatec.

07.02. Eventuele activering onderhoudscontract extractoren ventilatiesysteem (1/2 + 1) (8.756,00)

Op de laatste vergadering van de residentie werd aangekaart dat verscheidene appartementen geurhinder ervaren in hun appartement. Gezien de oorsprong hiervan onbekend is, werd gevraagd aan Bondec een controle uit te voeren. Zij kwamen ter plaatse en hebben enkele leidingen terug aangesloten, die losgekomen waren.

Nadien kwamen er echter nog opmerkingen over geurhinder, waartoe Vinci werd aangeschreven, gezien dit niet het werkgebied van Bondec betrof. Vinci heeft een controle van de extractoren uitgevoerd en een herstelling uitgevoerd. Hierbij werd ook een onderhoudsvoorstel van de extractoren geformuleerd.

Hun voorstel voor onderhoud, waarbij één grote onderhoudsbeurt en één kleine inbegrepen zit, kan uitgevoerd worden voor 1.595,60€ exclusief BTW.

De vraag wordt gesteld of er het onderhoudscontract opgestart moet worden.

Stemming voor aangaan onderhoudscontract bij Vinci: unaniem tegen

07.03. Controle, preventieve reiniging en desgevallend herstel/vervanging (gemeenschappelijke en/of privatieve) ventilatiekanalen (2/3) (8.756,00)

Om de goede werking van de installatie te garanderen is het aangewezen om een periodieke reiniging van de ventilatiekanalen uit te laten voeren. Dit wordt idealiter iedere 3 jaar uitgevoerd.

Er werden meerdere firma's aangeschreven om een voorstel uit te werken. Alleen de firma ComTIS heeft op heden een offerte uitgebracht. Zij kunnen deze werken uitvoeren aan 8.856€ excl. BTW per beurt.

Gezien de problematiek met geurhinder (zie punt 07.02), is er het vermoeden dat er een probleem zit in een privaat kanaal. Dit zou tijdens de reiniging gecontroleerd kunnen worden en, indien van toepassing, hersteld.

De syndicus benadrukt dat, indien de problematiek zich bevindt in de privaat leidingen, deze ook privaat doorgerekend zullen worden aan de eigenaar in kwestie.

Stemming uitvoering reiniging + controle door ComTIS: unaniem akkoord

De planning wordt gecommuniceerd, zodra deze duidelijk is.

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. Schilderen buitenmuren thv in- en uitrit garagepoorten (2/3) (10.000,00)

In overleg met de raad werd een prijs opgevraagd voor het schilderen van de buitenmuren ter hoogte van de in- en uitrit van de garage.

Er werden een offerte bekomen van NM Projects en Radiant. Zij stellen beiden voor om deze muren te voorzien van een sierpleister. Dit is een duurzamere oplossing in vergelijking met schilderen.

De prijs, die hiervoor opgemaakt werd door NM Projects, bedraagt 2.453,9€ excl. BTW. Radiant kan de werken uitvoeren voor 1.468,10€ exclusief BTW.

De vraag wordt gesteld aan de algemene vergadering of deze werken uitgevoerd mogen worden door Radiant.

Stemming voor uitvoering door Radiant: unaniem akkoord

08.02. Renovatie andere lange muur doorrit garagecomplex met voorafgaand nazicht en aanpak afvoersysteem en vervanging putdeksels (2/3) (10.000,00)

Tijdens de laatste samenkomst met de raad van mede-eigendom, werd voorgesteld om de muur in de garage te renoveren. De muur aan de andere zijde werd in het verleden reeds aangepakt, ten gevolge van de waterinfiltratie. De totaalprijs voor het renoveren van de muur in kwestie werd in deze offerte geraamd op ongeveer 4.000€.

Echter, gezien een nazicht van de leidingen in de betonnen kuipen zich opdringt, om problemen te vermijden, is het opportuun om deze controle in eerste instantie te laten uitvoeren.

Bijkomend zijn de huidige betonnen deksels op deze kuipen allesbehalve ideaal, gezien deze een nazicht aanzienlijk bemoeilijken en bijgevolg een meerprijs met zich meebrengen voor het weghalen, alsook terugplaatsen van de deksels.

Er wordt dus voorgesteld om deze 3 werken gefaseerd uit te besteden. In eerste instantie dienen de deksels weggehaald te worden en afgevoerd. Vervolgens dient het nazicht uitgevoerd te worden van de afvoerleidingen in de betonnen kuipen. Aansluitend dienen de nieuwe deksels teruggeplaatst te worden. Tot slot zal de muur in kwestie in vergelijkbare manier als de andere zijde uitgevoerd worden.

Voor het nazicht, alsook de vervanging van de deksels zijn heden geen offertes voorhanden.

Stemming mandaat raad van mede-eigendom tot 10.000€ exclusief BTW na het bekomen van meerdere offertes, bekostiging via reservefonds: unaniem akkoord

Er wordt aangegeven aan alle eigenaars dat, wanneer er een probleem mbt vochtinfiltratie opgemerkt wordt (kan ook in de privaat delen) dat dit zeker gemeld moet worden aan de raad of de syndicus. Zo kan een bezoek van een aannemer voor nazicht georganiseerd worden.

Na goedkeuring van een offerte wordt gecommuniceerd wanneer de werken uitgevoerd zullen worden.

De toegang en uitgang van de garages zal gedurende de werken mogelijks verhinderd zijn.

08.03. Vervanging expansiesysteem CV-installatie (2/3) (8.756,00)

Naar aanleiding van problemen met de verwarmingsinstallatie in de residentie, is firma Bondec ter plaatse gekomen om een herstelling uit te voeren.

Hierbij werd vastgesteld dat het expansiesysteem van de installatie op dit moment niet optimaal werkt en de druk van de installatie dus beetje bij beetje wegvalt.

Momenteel is er een voorlopige oplossing, waarbij een van de leden van de raad de druk manueel kan opvoeren. Dit is echter geen permanente oplossing.

Bondec heeft aangegeven dat het huidige expansiesysteem dermate verouderd is, dat onderdelen niet langer verkrijgbaar zijn en een totaalrenovatie aan de orde is.

De offerte, die hiertoe werd bekomen, bedraagt 15.433,59€ exclusief BTW.

Er wordt gevraagd om een mandaat te geven aan de raad betreffende dit dossier, na het bekomen van meerdere offertes.

Stemming mandaat raad, na bekomen meerdere offertes, bekostiging via reservefonds voor maximaal 17.500€ exclusief BTW: unaniem akkoord

08.04. Eventuele aanstelling studie bureau om renovatie van cv-leidingen voor te bereiden (2/3) (7.887,00)

We verwijzen naar de notulen van de algemene vergadering van 2024 (punt 06.01). Hier werd een principiële goedkeuring gegeven voor het uitvoeren van een studie door een bureau technieken.

Zoals bovendien vorig jaar ook werd gemeld, is er een uitsluiting in de brandverzekering van het gebouw, voor alle schade die voortvloeit uit een lekkage in één van deze leidingen. Gezien de leidingen in cement ingebed zijn, zal de corrosie verder ontwikkelen en zullen lekkages frequenter voorvallen.

De firma Van Hoylandt werd hiervoor aangesproken en kwam recent ter plaatse voor het in kaart brengen van het verloop van alle leidingen van de cv-installatie, die in de vloer verwerkt zitten.

Zij maakten hiertoe een uitvoerig dossier op; dit werd ook op het online platform geplaatst.

De renovatie van de leidingen kan op 2 manieren benaderd worden.

Optie 1: Expoycoating van de horizontale verdeelleidingen

Deze oplossing komt er globaal op neer dat huidige verdeelleidingen langs binnen voorzien worden van een nieuwe waterdichte laag. De uitvoering hiervan is samen te vatten in volgende stappen

- a) Het afkoppelen van alle radiatoren, kranen, ... Enkel de leidingen worden immers behandeld.
- b) Het drogen van de leidingen
- c) Het inwendig reinigen van de leidingen: zandstralen, metalen borstels er door gaan, ... De leidingen worden inwendig ontstoft. Deze stap is nodig zodat alle losse delen verwijderd zijn en men een propere basis krijgt waarop de latere coating kan hechten.
- d) Het behandelen van de binnenzijde: men laat een vloeistof (epoxy) in de leidingen dat in een dun laagje (Ø0,5 tot 1mm) op de binnenzijde van de buis hecht. Dit zal de toekomstige waterdichte laag zijn.
- e) Het opnieuw aankoppelen van de kranen, radiatoren, ...
- f) Opnieuw water op het CV-systeem laten en ontluchten.

Het herstellen van huidige leidingen door inwendige coating is een gespecialiseerd werk, waarvoor men een aparte installatie nodig heeft. Dit kan niet worden uitgevoerd door gewone loodgietersbedrijven. In kader van tijdsefficiëntie en voor de volledigheid werd dit verder onderzocht en geraamd door enkele bedrijven dat dit dagdagelijks doen, met vooruitzicht mogelijk het werk toekomstig te kunnen uitvoeren. De situatie dat bleek uit het plaatsbezoek werd hierbij met hen overlopen, zodat ze een realistisch beeld hebben.

Deze manier heeft als voordeel dat er weinig/geen breekwerken aan te pas komen, maar deze oplossing is 'slechts' 10 tot 15 jaar gegarandeerd en kan maximaal 2 tot 3 keer uitgevoerd worden. Er werd door het studie bureau reeds één raming bekomen door firma NuFlow van **312.912€** inclusief 6% BTW.

Bijkomende nuances:

- werken duren 2 à 3 dagen per appartement
- lichte stofvorming
- geen verwarming gedurende de werken; wel (warm) water.

Optie 2: Nieuwe verdeelleidingen in opbouw, huidige stijgleidingen

In dit principe worden bestaande verdeelleidingen in de appartementen als onbestaande beschouwd en gaat men enkel verder met huidige radiatoren. Het stuk leiding tussen de radiator en de vloer wordt weggehaald tot gelijk met de vloer. Tussen de stijgleidingen in de schacht en de radiatoren worden nieuwe verdeelleidingen aangelegd. Deze leidingen dienen horizontaal te lopen om geen problemen te krijgen met ingesloten lucht. De leidingen op plintniveau aanleggen is bij de meerderheid van de appartementen niet mogelijk gezien de leidingen zouden kruisen met deuropeningen of zeer lange trajecten te lopen.

Als oplossing wordt er voor gekozen de verdeelleidingen net onder het plafond te voorzien. aan elke radiator lopen deze lokaal naar beneden. De verdeelleidingen worden in hoeveelheid beperkt gehouden door enkele radiatoren in dezelfde zone parallel achter elkaar aan te sluiten.

Alle verdeelleidingen in het appartement komen samen op één punt, steeds nabij de schacht met huidige stijgleidingen CV. De verdeelleidingen worden aangesloten op een collector, dat op zijn beurt weer verbinding maakt met de stijgleidingen in de schacht.

Qua visuele hinder is vooral rekening te houden met de bijkomende verdeelleidingen op plafondniveau: steeds 2 leidingen Ø16, soms Ø20. Door deze in rechte buizen te voorzien, kan dit proper en recht worden gemonteerd.

Deze renovatie heeft in ieder geval een levensduur van 50 jaar.

Firma van Hoylandt heeft, op basis van eigen ervaringen en marktkennis, een raming gemaakt van **226.000€** inclusief 6% BTW.

Optie 3: Nieuwe verdeelleidingen in opbouw, huidige en bijkomende stijgleidingen

Het principe van deze uitvoeringswijze is dat bestaande verdeelleidingen in de appartementen als onbestaande beschouwd worden; Men gaat enkel verder met huidige radiatoren. De variatie tegenover optie 2, is dat men enkele bijkomende stijgleidingen voorziet. Hierdoor moet men minder ver verlopen met horizontale verdeelleidingen in het appartement. Het probleem dat men moet kruisen met deuren en looplijnen stelt zich dan minder.

De bijkomende kost aan stijgleidingen wordt gecompenseerd door een grote reductie in verdeelleidingen. Daar tegenover zijn er ook in elk appartement op 2 locaties telkens 2 stijgleidingen te voorzien (Ø20-Ø26 -Ø32-Ø40). De positie hiervan is meestal in de hoek van de ruimte, waardoor ze vaak bvb achter een gordijn komen te hangen.

Doordat niet wordt verder gewerkt op huidige aansluiting in de schachten, kunnen de radiatoren op de nieuwe stijgleidingen niet meer door huidige thermostaat worden aangestuurd. De radiatoren op de nieuwe stijgleidingen zijn in essentie enkel nog te bedienen vanuit hun individuele radiatorkraan.

Firma van Hoylandt heeft, op basis van eigen ervaringen en marktkennis, een raming gemaakt van **161.500€** inclusief 6% BTW.

Voor opties 2 en 3 kunnen eigenaars individueel opteren om de leidingen alsnog in te werken in de vloer. Dit brengt echter aanzienlijke breek- en herstelwerken met zich mee. Deze meerkost zou tevens individueel gedragen moeten worden.

Na toelichting van de syndicus wordt de vraag gesteld of de eigenaars deze werken zo spoedig mogelijk willen laten uitvoeren.

Stemming voor spoedige uitvoering werken: stemming verdaagd. Er wordt een BAV georganiseerd begin september 2025, waarin dit agendapunt aangekaart wordt. Er wordt aangegeven dat iedere eigenaar de studie dient te bekijken en een voorkeur te hebben tegen de BAV.

De syndicus geeft aan dat, bij goedkeuring van de werken, het zeker aangewezen is om dit dossier te laten begeleiden door een studiebureau, gezien de omvang van de werken. Zij zullen een aanbestedingsdossier opmaken en de werken

verder opvolgen. De firma Van Hoylandt gaf een ruwe raming van 5.000 - 10.000€ voor de verdere afwikkeling. De uiteindelijke kost van de studie zal afhankelijk zijn van de keuze, die de eigenaars maken.

Stemming voor opmaak aanbestedingsdossier via Van Hoylandt, voor uitwerking tegen AV 26, bekostiging via reservefonds (2.0): Stemming verdaagd tot volgende BAV.

Na uiteindelijke uitvoering van de werken, zullen de nodige facturen bezorgd worden aan de verzekering, teneinde het polis te laten aanpassen en de uitsluiting van deze waterschade te elimineren.

08.05. Aanvraag goedkeuring raambestickering kavel EG/FG (4/5) (10.000,00)

Via de bijeenkomst met de raad van mede-eigendom, hebben we vernomen dat één van de eigenaars van de gelijkvloerskavels commerciële bestickering wil aanbrengen aan de raam. Gezien deze het algemene uitzicht van de residentie beïnvloedt, dient hiervoor de toelating bekomen te worden.

De nodige toelichting wordt gegeven door de eigenaar in kwestie en er wordt aangegeven dat het een sobere, discrete naamsvermeding zal worden.

Stemming voor goedkeuring aanbrengen bestickering kavel EG/FG: unaniem akkoord

08.06. Eventuele (principiële) goedkeuring voor studie mbt plaatsing laadvoorzieningen elektrische voertuigen (2/3) (10.000,00)

Gezien de huidige evolutie op de automarkt en de beslissingen van de Belgische overheid, is het plaatsen van laadvoorzieningen een frequent aangekaart agendapunt.

Ook een vereniging van eigenaars kan er voor kiezen om gemeenschappelijke laadvoorzieningen te implementeren.

Om een duidelijk beeld te bekomen van de mogelijkheden, kan een studiebureau aangeschreven worden om dit uit te werken. De firma Zeno kan dergelijke studie uitvoeren voor een prijs van 400€.

Zij werken een voorstel uit waarbij een gemeenschappelijke implementatiekost voor de bekabeling voorzien wordt; iedere eigenaar kan vervolgens zelf kiezen of en wanneer er voor de eigen autostaanplaats een laadbox voorzien wordt.

Gezien de vochtproblematiek in de garages is het niet onmiddellijk opportuun om een bijkomende elektrische installatie in de ondergrondse parking te plaatsen. Er kan echter wel gekeken worden naar de mogelijkheden om gemeenschappelijke laadpalen te voorzien bovengronds. Ook dergelijke studie kan Zeno uitwerken.

Stemming (principiële) goedkeuring uitvoering studie mbt laadvoorzieningen door Zeno:

Resultaat stemming punt 08.06: Tegen

Voor: 2.658,00/6.735,00 aandelen - 39,47 %

Tegen: 4.077,00/6.735,00 aandelen - 60,53 %

Namen tegen: Dashnyam Enkhtuya, Mallentjer - Hutsebaut, Schepens M. - Janssens G. , Warrens Stephan, De Blick - Assa, Geerts Marcel , Hamaide Jean-Desair D. , Stoffels Diane, Van Hecke - Van Mullem Christine, Le Clef - Van Cutsem , Van Hove Jozef, Vegora NV, Korenblijf Israel, Hantson Albin, Vanherle Ilse, Roels Gilberte, Van Exem Maryse , Steegmans Ellen & Karen, Hendrickx Flora, Starchenko Svetlana

Toelichting wordt gegeven omtrent de procedure voor aanvragen installatie privatieve laadpaal in de garage.

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. 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

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

Er wordt aangegeven dat het recycleren/sorteren van het afval niet voldoende correct gebeurt.

Het verbod op parkeren voor het gebouw dient gerespecteerd te worden; dit geldt ook voor gemotoriseerde voertuigen.

Er wordt aangegeven om geen geluidsoverlast te veroorzaken in en rond het gebouw.

De verwarming in de inkomhal staat permanent aan; dit werd in het verleden goedgekeurd bij AV. De heer Schepens

zet deze periodiek (bij warm weer) uit.

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 31 minuten.

Secretaris

Voorzitter

Voor Solvio

io

