

S. BOUWEN / C. MILANTS

Antwerpen, 14 juli 2022

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
MEIR 1-11 (HOUTMERE) –
MEIR 1-11/TWAALFMAANDENSTRAAT 14/SINT-KATELIJNEVEST 67 TE ANTWERPEN
Ondernemingsnummer 0864.065.211**

Datum: donderdag 14 juli 2022 om 19.00u
Plaats: Monico Meir, Meir 4 te 2000 Antwerpen

DAGORDE:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden – Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Op de eerste algemene vergadering d.d. 21/04/2022 waren slechts 21 van de 44 mede-eigenaars aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd met een quorum van 3.400/10.000sten. De algemene vergadering kon derhalve niet rechtsgeldig beraadslagen en beslissingen nemen wegens onvoldoende quorum.

Op huidige tweede algemene vergadering d.d. 6/07/2022 zijn 22 van de 44 mede-eigenaars aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd met een quorum van 7290 /10.000sten. Aangezien dit een tweede algemene vergadering betreft, kan deze vergadering steeds rechtsgeldig beraadslagen en beslissingen nemen, ongeacht het aanwezigheidsquorum.

De Wet van Mede-eigendom bepaalt dat er aan het begin van de vergadering een voorzitter en een secretaris dient te worden aangeduid.

Wordt aangeduid als secretaris: de syndicus
Wordt aangeduid als voorzitter: De heer Vercraeye

2. Financieel overzicht – goedkeuring rekeningen - goedkeuring begroting gewone en buitengewone kosten – vaststelling werkkapitaal – reservekapitaal - goedkeuring balans

Dit financieel overzicht wordt overhandigd aan de algemene vergadering.

- De jaarafrekeningen met facturen, de boekhouding en de balans werden nagekeken door de rekeningcommissaris en de bijzitters.
- Er werd een jaarafrekening 01/2020 t.e.m. 12/2020 opgemaakt.

- De totale kosten van 01/2020 t.e.m. 12/2020 bedroegen **137.602,12 euro**.
- De belangrijkste uitzonderlijke uitgaven waren:
 - Kone: Vervangen frequentieregelaar lift Meir 3: 4.320,58 euro
 - Nearfield: vervangen videofonie St. Katelijnevest 67 incl binnenposten: 12.559,98 euro
 - Nearfield: vervangen videofonie Meir 7 incl. binnenposten: 10.403,61 euro
 - De Beule: voorschot aanpassen schouw: 3.108,77 euro
 - FMP Plus: nazicht deuren en ramen traphallen: 1.194,78 euro
 - NM Projects: nazicht waterinfiltraties: 1.510,50 euro
- Er werd een jaarafrekening 01/2021 t.e.m. 12/2021 opgemaakt.
- De totale kosten van 01/2021 t.e.m. 12/2021 bedroegen **143.319,87 euro**.
- De belangrijkste uitzonderlijke uitgaven waren:
 - Antec: vervangen servomotor noodgenerator: 1.305,81 euro;
 - Comtis: herstellen afvoerleidingen en plaatsen T-stukken: 2.878,13 euro;
 - Comtis: vervangen toilet afvoeren: 5.404,36 euro + 6.141,30 euro: 11.545,66 euro;
 - Comtis: diverse ontstoppen tgv kalksteen: 7.730,09 euro
 - De Beule: eindfactuur aanpassen schouw: 5.744,35 euro
 - Schotense Tuinwerken: beregeningssysteem binnentuin: 1.694,00 euro;
- De kosten van de luchtbehandelingskasten mogen niet toebedeeld worden aan panden 2.9, 3.9, 4.9 en 2.1 omdat zij hierop niet zijn aangesloten. Dit werd rechtgezet voor 2020 en 2021. Panden 7.6 en 7.7 zijn eveneens niet aangesloten op de luchtbehandeling, ook dit werd rechtgezet.
- Begroting van de gewone en buitengewone kosten:

De gewone vaste kosten worden begroot op ± 120.000,00 euro à 124.000,00 euro.

De buitengewone kosten (of investeringen) zijn deze waartoe wordt beslist op deze algemene vergadering.

De begroting wordt goedgekeurd.

Meerderheid: 7169.5/7290

Tegenstemmer(s): dhr. Bogman

Onthoudingen: -

- Budget: vaststelling werkkapitaal
 - **Werkingsfonds:** De kwartaalvoorschotten t.b.v. **30.000,00 euro per kwartaal (120.000,00 euro per jaar)** zijn niet steeds voldoende, rekening houdende met de begroting.

Hiervan wordt 108.000,00 euro (90%) opgevraagd aan de appartementen en 12.000,00 euro (10%) aan de winkels. Er wordt voorgesteld om deze te behouden.

- **Provisiefonds/basisprovisie:** Daarnaast bestaat er een provisiefonds t.b.v. **10.000,00 euro**, zoals voorzien in de notariële basisakte (art. 56). Dit werd eenmalig opgevraagd.

De basisprovisie is een financiële buffer die er voor zorgt dat er in principe altijd voldoende geld staat op de zichtrekening om de facturen te kunnen betalen, zelfs ingeval het bedrag van de te betalen facturen uitzonderlijk hoger is dan het kwartaalvoorschot t.g.v. onvoorziene kosten. Ook ingeval van (vele) achterstallen is de liquiditeit gegarandeerd. Ingeval van verkoop, krijgt elke (verkopende) eigenaar zijn deel van de basisprovisie terug en wordt dit verrekend met de nog te betalen kosten. Deze provisie wordt nooit verrekend met de jaarlijkse afrekening i.t.t. de kwartaalopvragingen/ kwartaalvoorschotten.

- Er wordt voorgesteld om het budget t.b.v. 30.000,00 euro per kwartaal (120.000,00 euro per jaar) te verhogen met 10% = 132.000,00€

Winkels: 3.300,00 x 4 = 13.200,00 euro (10%);

Algemeen minus winkels/appartementen + garages: 29.700,00 euro x 4 = 118.000,00 euro

De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

Meerderheid: 7169.5/7290

Tegenstemmer(s): dhr. Bogman

Onthoudingen: -

- **Achterstallen:**

BOXHOORN JOSKE: 180.59

CBIC NV/SOFONA NV/IMMOBILIÈRE CORDIER NV: 16.648.93

FINAMER CVA: 705.05

KAH W.S.: 3694.11

LEEMANS STEPHEN: 1420.72

LORISSIMA BVBA – OEYEN LAURA: 237.12

NOAHS ARK CHEMICALS - 2ND FLOOR OFFICE: 496.41

- De jaarafrekening 2020 wordt goedgekeurd.
Meerderheid: 7169.5/7290
Tegenstemmer(s): dhr. Bogman
Onthoudingen: -
- De jaarafrekening 2021 en de balans van boekjaar 2021 worden door de algemene vergadering goedgekeurd.
Meerderheid: 7169.5/7290
Tegenstemmer(s): dhr. Bogman
Onthoudingen: -

Reservekapitaal	
▪ vorige stand AV	70.219,13 euro
▪ bijdrage RK 2019	0,00 euro
▪ intresten en bankkosten	0,00 euro
▪ nieuwe stand na boekjaar 2019	70.219,13 euro

Dit bedrag staat op een afzonderlijke spaarrekening.

De syndicus stelt voor om geen bijdrage reservekapitaal meer op te vragen in verdeelsleutel 'totaal' (inclusief winkels) (10.000sten,) maar enkel een bijdrage reservekapitaal op te vragen in de verdeelsleutel 'Algemeen minus winkels' (6.000sten) (Appartementen, autostaanplaatsen, bergingen en kelders) gezien de winkels in een aantal kosten niet dienen bij te dragen (bv. gevels boven de winkelpanden, liften, ...)

Er wordt voorgesteld om 10.000,00 euro reservekapitaal op te vragen in de jaarafrekening.

De algemene vergadering beslist om het reservekapitaal dat momenteel op de spaarrekening staat op te splitsen in reservekapitaal appartementen (60%) en reservekapitaal winkelpanden (40%) op 2 verschillende rekeningen en de nieuwe opvraging als dusdanig te verdelen.

Meerderheid: 7169.5/7290
Tegenstemmer(s): dhr. Bogman
Onthoudingen: -

3. Décharge raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus

- Raad van mede-eigendom**
 Décharge wordt verleend aan de raad van mede-eigendom.
 Meerderheid: 7169.5/7290
 Tegenstemmer(s): dhr. Bogman
 Onthoudingen: -
- Commissaris van de rekeningen**
 Décharge wordt verleend aan de rekeningcommissaris, en diens bijzitters.
 Meerderheid: 7169.5/7290
 Tegenstemmer(s): dhr. Bogman
 Onthoudingen: -
- Syndicus**
 Décharge wordt verleend aan de syndicus.
 Meerderheid: 7169.5/7290
 Tegenstemmer(s): dhr. Bogman
 Onthoudingen: -

4. Verkiezing raad van mede-eigendom, commissaris en syndicus

- Raad van Mede-eigendom:

Volgende raad van mede-eigendom wordt verkozen:

- dhr. Bogman: Meir 3
- mevr. Marie-Thérèse Myklebust: Sint-Katelijnevest 67
- dhr. August Cools: Twaalfmaandenstraat 14
- dhr. Peter Vercraeye (Advoteam Immo bvba): Meir 7

Meerderheid: unaniem 7169.5/7290

Tegenstemmer(s): geen

Onthoudingen: -

- Commissaris van de rekeningen:

Volgende rekeningcommissaris wordt verkozen: Dhr. Discry, met als bijzitters dhr. Borgions, dhr. Vercraeye.

Meerderheid: unaniem 7290/7290

Tegenstemmer(s): geen

Onthoudingen: -

- Syndicus

Het contract van de syndicus Beheer bvba is raadpleegbaar via de website. Het mandaat heeft een duur van 1 jaar en wordt telkens met 1 jaar verlengd.

Na toelichting en bespreking beslist de algemene vergadering om bvba Beheer te bevestigen in haar mandaat, conform de bestaande overeenkomst.

Meerderheid: 7169.5/7290

Tegenstemmer(s): dhr. Bogman

Onthoudingen: -

5. EPC gemene delen – uitwerking en coördinatie

Vanaf 2022 is een EPC ook verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (vanaf 15 bouweenheden) zodat er zicht is op de energiezuinigheid van het volledige gebouw. Dit staat los van het EPC bij verkoop of verhuring van een appartement. Het EPC van de gemene delen toont hoe energiezuinig de gangen, de gemeenschappelijke stookruimte, het dak, de gevel, verlichting gemene delen, ... zijn en bevat derhalve informatie over de energetische toestand van het gebouw. Het bevat aanbevelingen (geen verplichtingen) om eigenaars te sensibiliseren om het gebouw energiezuiniger te maken/te renoveren.

Het EPC is 10 jaar geldig en is aan te passen in geval van werken met invloed op de energetische prestaties van de gemene delen (bv. daken, cv-installatie).

De uitwerking is niet evident. Allerhande oppervlaktes, paramaters en plannen dienen opgezocht te worden en bezorgd te worden aan de energiedeskundige. Gezien dit een bijkomende opdracht is dewelke niet in ons beheersloon is inbegrepen en voor heel wat extra werk zal zorgen (opzoeken informatie, plannen, ...), zal hiervoor een extra vergoeding worden gevraagd t.b.v. 175,00 euro (vrij van btw).

Er werden voorstellen bekomen van REAS (We love buildings), BTV en ACA. REAS (We Love Buildings) is het goedkoopste en beste voorstel (250,00 – 315,00 – 525,00 euro/beschermd volume, naargelang het aantal panden).

De vergadering verklaart zich unaniem akkoord met de kosten die Beheer BV hieromtrent aanrekenet en beslist unaniem om het EPC gemene delen te laten opmaken door de firma REAS (We Love Buildings).

Gezien de wettelijke verplichting, werd hiertoe reeds opdracht gegeven.

De syndicus informeert nogmaals bij REAS naar de status van het EPC gemene delen en vraagt tevens vermelding van de omzetting naar LED verlichting in de garages.

6. Aanpassen schouwkanalen + vernieuwen cv-ketels

De problematiek van de aanpassing van de schouwen met het oog op de plaatsing van nieuwe condensatieketels wordt besproken.

Sinds 26/09/2015 trad de Europese Ecodesignverordening in werking dewelke de minimumvereisten voor verwarmingstoestellen verhoogt. Vervanging van een oud verwarmingstoestel is niet verplicht. Maar als een oud verwarmingstoestel wordt vervangen, dan moet het nieuwe toestel voldoen aan de **strengere minimumvereisten (min. 86% energie-efficiëntie)** en een **maximale uitstoot van max. 56mg/kWh**. Om die reden zal een condensatieketel (of warmtepomp, zonneboiler, ...) geplaatst moeten worden. Immers, een gewone hoogrendementsketel, zoals de huidige ketels, zal niet langer voldoen aan de nieuwe vereisten. **Enkel condensatieketels voldoen aan deze norm.** Hoogrendementsketels worden bovendien niet meer geproduceerd.

Indien men wenst over te schakelen naar condensatieketels, dan dient ook de (RVS) schouw, dewelke **niet meer 100% luchtdicht** is, aangepast te worden. Immers, **het bestaande rookgasafvoerkanaal is niet resistent voor de rookgassen van condensatieketels (vocht + zuurtegraad)** waardoor dit zou gaan corroderen.

Het bestaande rookgaskanaal dient derhalve te worden aangepast, namelijk voorzien van een furanflex (soort membraan dat van boven in de schouw wordt geblazen) of een inox buis (in de bestaande buis). Bovendien dienen alle ketels die op een schouw worden aangesloten van

hetzelfde type te zijn. **(Bestaande) hoogrendementsketels en condensatieketels mogen derhalve niet samen op één schouw aangesloten worden.**

Dit betekent dat op een gegeven moment zowel het schouwkanaal als alle hierop aangesloten ketels gelijktijdig dienen te worden vervangen.

De schouw van kolom 2.2-32.-4.2-5.2-6.2 (5 aansluitingen) werd inmiddels vernieuwd t.b.v. 8.853,12 euro.

Op dit moment zijn er problemen met de ketel van pand 5.4 van Schrynemackers en kan deze niet meer gemaakt worden.

De syndicus vroeg eerder offerte op aan maar liefst 9 bedrijven t.w. Abati, Comtis, Quality Environment (QE), De Beule, Heatco, Ecothermia, Nearfield, Hollants en Senec. Er werden slechts 2 offertes bekomen van De Beule en Ecothermia. Gezien Ecothermia de onderaannemer is van De Beule, is deze offerte weinig zinvol omdat deze enkel de schouwen voorziet en niet de plaatsing van de ketels.

De eerdere offerte van De Beule wordt besproken:

*44 ketels Junkers/Bosch: 75.867,00 euro – 1.724,25 euro/ketel

*44 X plaatsen: 56.900,00 euro – 1.293,18 euro/ketel

*44 X plafond afwerken met gyproc: 5.764,00 euro – 131,00 euro/ketel

Private kosten: 138.531,00 euro – 3.148,43 euro/ketel/pand + 6% btw = **3.337,34 euro/ketel/pand**

*flexibel furanflex door Ecothermia: 57.015,00 euro + 6% btw = 60.435,90

Gemeenschappelijke kosten: 57.015,00 euro – 1.295,80 euro/pand + 6% btw = **1.373,55 euro/pand**

Totaal: 195.546,00 euro + 6% btw = 207.278,76 euro

Per pand: 4.710,89 euro

Werkwijze:

- aanpassen bestaande CLV-schouw met furanflex in de RVS schouwdoorvoering;
- openkappen schouwen in elk appartement;
- dichtmetsen en bezetten van openingen;
- werken aan schouw door onderaannemer Ecothermia;
- plaatsen condensatieketel op de appartementen, met thermostaat.

Er wordt gewezen op de belangrijkheid en urgentie van deze problematiek gezien de ketel van pand 5.4 reeds in panne is gevallen, de levensduur is bereikt (± 15 jaar), uitvoering der werken is seizoensgebonden (enkel in de zomer), ...

In de laagste panden (2^{de} verdieping) dient een (groter) gat gemaakt te worden om aan de condensafvoer te werken.

De actuele offerte van De Beule bedraagt:

- schouw + gyprocwerken: 9.737,98 euro + 6% btw = 10.322,26 euro
- ketels: 19.552,42 euro / 6 = 3.258,74 euro/ketel/pand

De basisakte (pag. 56) bepaalt in art. 10C: *Zijn bijzonder gemeenschappelijke delen "Appartementen, autostaanplaatsen, bergingen en kelders", de hierna opgesomde zaken (in het rood-bruin aangeduid op de plannen), dienstig tot het nut en gebruik van alle appartementen, autostaanplaatsen, bergingen en kelders:*

-de rookkanalen of rookpijpen der privatieve stookplaatsen vanuit elke privatieve kavel tot op het dak, met inbegrip van de delen die boven het dak uitsteken.

luncto art. 54: **De kosten van onderhoud, herstelling, vervanging ...** , zullen gedragen en betaald worden door alle mede-eigenaars van een kavel in deze bijzondere onverdeeldheid **in verhouding tot hun aantal aandelen in deze bijzonder gemeenschappelijke delen.**

Gezien deze schouwen niet worden gebruikt door de autostaanplaatsen, bergingen en kelders en rekening houdende met het nuttigheids criterium, wordt voorgesteld om deze kosten enkel te verdelen onder de appartementen in gelijke delen, behalve de dakappartementen.

De algemene vergadering beslist om elke schacht waarop zich een probleem voordoet stelselmatig aan te pakken. De eigenaars zijn zich ervan bewust dat dit inhoudt dat zij ook op dat moment en voor eigen last hun branders zullen moeten vervangen.

Meerderheid: unaniem 7290/7290

Tegenstemmer(s): -

Onthoudingen: -

Financiering: het gedeelte schouwen wordt gefinancierd door het reservefonds, de ketels worden individueel aangerekend aan de eigenaars.

Voor de bestelling en betaling van de privatieve verwarmingsketels, zal via de syndicus een bestelbon en factuur gericht worden naar iedere mede-eigenaar. Indien geen ketel wordt besteld, zal het huidige toestel worden afgesloten. Toegang tot alle appartementen dewelke aangesloten zijn op deze schouw is absoluut vereist. Er dient immers op elk pand een aansluiting met nieuwe ketel voorzien te worden.

7. Vervangen camera's + server

Hiervoor wordt verwezen naar de algemene vergadering 2019.

Sterkens stelt voor om de oude 13 analoge camera's (medio 2008) te vervangen door nieuwe camera's, alsook een nieuwe server.

Kostprijs: 6.046,60,00 + 6% btw = **6.409,40 euro**

Er werd nog prijs bekomen van (niet geïndexeerd):

-Ceulemans: 13 camera's + server: 7.537,00 euro + 6% = 7.989,22 euro

-Vansaet: 13 camera's + server: 6.156,40 euro + 6% = 6.525,78 euro (niet geïndexeerd)

Na bespreking beslist de algemene vergadering om de camera's te laten vervangen door de huidige leverancier Sterkens.

Meerderheid: unaniem 7290/7290

Tegenstemmer(s): -

Onthoudingen: -

Financiering: via de afrekening

8. Plaatsen laadpalen

Op de vorige algemene vergadering werd reeds beslist om geen gemeenschappelijke laadpalen te plaatsen.

Er zijn reeds een beperkt aantal staanplaatsen die beschikken over een laadpaal, die aangesloten werd op de eigen elektriciteitsmeter. Dit is mogelijk maar zal maar mogelijk zijn en blijven tot 4 à 5 laadpalen. Bij meerdere laadpalen zal Fluvius geen verzwaaring meer voorzien.

Het is daarom raadzaam om een gemeenschappelijke laadinfrastructuur te voorzien, aangesloten op een nieuwe (gemeenschappelijke), verzwaarde elektriciteitsmeter. Op deze laadinfrastructuur kunnen dan afzonderlijke laadpalen worden aangesloten, volgens eigen tempo. Het verbruik op deze laadpalen wordt verrekend met de syndicus, door bv. Stroohm, Pluginvest, Helexia, ...

Hiervoor dient eerst een voorstudie te gebeuren t.b.v. ± 1.250,00 euro

Voorlopig beslist de vergadering om af te wachten om hierin iets te ondernemen.

9. Allerlei

- De syndicus vraagt offerte op voor 2 automatische inkomdeuren aan Meir nr 3 met systeem huidige sleutel en bakje met automatische opening.
- De eigenaar van de winkelpanden bevestigen dat de afvoerleidingen van de rioolbuizen op de eerste verdieping steeds toegankelijk zullen zijn.
- De syndicus gaat in communicatie met de tuinman om beter werk te presteren en zijn onderhouden te communiceren. Jan Meyer zal de communicatie verder voeren.

Wat betreft het sproeisysteem in de tuin wordt bekeken of er gewerkt kan worden met kranen die niet gesloten kunnen worden.

- De syndicus bekijkt welke verdeelsleutel bestaat voor de afvoerbuizen en bezorgt deze aan de eigenaar van de winkels.
- Eigenaar mevrouw Van de Heijning Inge van appartement 5.2 aan de Katelijnevest: gat in plafond dient nog hersteld te worden.
- Afstandsbedieningen: Jeroen Traa zal dit overnemen

De beslissingen werden genomen met unanimiteit tenzij anders vermeld wordt.



C. MILANTS

03/242.04.02
cm@beheer.be



S. BOUWEN

Hoofdverantwoordelijke
☎ 03/242.06.08
✉ sb@beheer.be