

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME RESIDENTIE a 'SPECULO

STATIONSSTRAAT 2, 3800 Sint-Truiden

BE 0851.546.865

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
WOENSDAG 9 SEPTEMBER 2020 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in STAYEN NV - C101 - ZAAL RAYMOND GOETHALS - 4DE VRD, TIENSESTEENWEG 168 te 3800 Sint-Truiden.

Aanwezig		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
APP A7 - 102, GARAGE 8 - T, GARAGE 9 - T	JACOBS DIRK	244
APP B2 - 207	Dhr. SWERTEN ROBBY	220
APP B5 - 203	Mevr. ROMANENKO NATALIYA	205
APP C2 - 307	Dhr. & Mevr. CLAES ROGER - LOWET NICOLE	220
APP D5 - 403, APP C5 - 303, GARAGE 22 - T, GARAGE 20 - T	Dhr. & Mevr. HERCK - HENDRICKX	434
APP D6 - 401	MICHILS GENEVIEVE	205
APP E1 - 506	Dhr. HERMANS FLORENT	130
APP E6 - 501, BERGING 3, GARAGE 4 - T	Dhr. & Mevr. BOVY - HERMANS	168
APP E7 - 502, GARAGE 35 - O	Dhr. BAERTS PHILIPPE	152
BERGING 1 - grenzend aan doorgang en Be 2, APP A3 - 104, GARAGE 5 - T	HERTELEER ROGER	244
GARAGE 2 - T, APP C6 - 301	Dhr. MICHAUX JOS	217
GARAGE 21 - T, APP E4 - 505	PAUWELS MARLEEN	182
GARAGE 29 -O, APP A1 - 106	Dhr. COENEN BART	212
GARAGE 3 - T, APP D1 - 406	Dhr. & Mevr. COLSOUL JEAN - RIXHON ANNA	212
GARAGE 34 - O, APP C3 - 304	Dhr. & Mevr. POELMANS - VANFRAUSSEN	232
WINKEL 8, GARAGE 25 - T, WINKEL 7	Mevr. TINEKE Van Roey	262
Totaal aanwezig		3539

CR

 RS

 [Handwritten signatures and initials]

<u>Vertegenwoordigd</u>		
APP 1R - 101, GARAGE 30 - O	Mevr. COENEN KATHLEEN	137
APP 2R - 201	Dhr. BLONSKI BLAZJ STANISLAW	125
APP C7 - 302	DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE	220
APP D3 - 404	Dhr. BRYN TOM	220
APP D7 - 402, GARAGE 15 - O	KORSAK KONSTANTIN	232
APP E5 - 503	IVENS-IVENS	150
GARAGE 28 -O, APP B6 - 201	Dhr. & Mevr. BECKERS - PUTZEYS	217
GARAGE 33 - O, APP D2 - 407	Dhr. & Mevr. PETITJEAN - BUVE LUCIANA	232
Totaal vertegenwoordigd		1533
Totaal der stemmen die beslissen		5072

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the letters 'CR' and 'RS'.

1 Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten, controle aanwezigheidsquorum.

2 Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering.

Kandidaat: de heer Claes.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

3 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering.

Kandidaat: Imanex nv.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

4 Goedkeuring afrekening boekjaar 2019-2020 + balans.

Wie zijn afrekening nog niet betaald heeft wordt verzocht dit binnen de veertien dagen in orde te maken. Eventuele tegoeden worden binnen de maand terug betaald.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

5 Goedkeuring begroting 2020-2021 - gewone werkingsmiddelen.

De nieuwe provisies zijn van toepassing vanaf de 1ste van de maand volgend op deze vergadering. Samen met het verslag zal een tabel opgestuurd worden met een samenvatting van de nieuwe provisies per eigenaar. **Pas uw permanent order tijdig aan!**

Opgepast: wie zijn provisies niet tijdig betaalt of zijn permanent order niet aanpast zal een rappel ontvangen met een administratieve boete van 15 € voor een eerste rappel en 25 € vanaf de tweede rappel. Deze boetes worden privaat aangerekend.

Stemden voor met 4 723 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 349 / 5.072 stemmen.

COENEN BART (APP A1 - 106 - quot . 200, GARAGE 29 - 0 - quot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - 0 - quot . 12, APP 1R - 101 - quot . 125,)

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 93,12% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

er

6 Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

7 Kwijting aan de rekencommissaris.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

8 Kwijting aan de syndicus.

Stemden voor met 4 723 / 4.723 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 4.723 stemmen.

Hebben zich onthouden met 349 / 5.072:

COENEN BART (APP A1 - 106 - kwot . 200, GARAGE 29 - O - kwot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - O - kwot . 12, APP 1R - 101 - kwot . 125,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

9 Verlenging mandaat syndicus tot aan de volgende statutaire vergadering.

Stemden voor met 4 608 / 4.852 stemmen.
Stemden tegen met 244 / 4.852 stemmen.

HERTELEER ROGER (GARAGE 5 - T - quot . 12, BERGING 1 - grenzend aan doorgang en Be 2 - quot . 12, APP A3 - 104 - quot . 220,)

Hebben zich onthouden met 220 / 5.072:

BRYSTOM (APP D3 - 404 - kwot . 220,)

Beslissing goedgekeurd met 94,97% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

10 Aanstelling rekencommissaris.

U kan zich kandidaat stellen op voorhand per telefoon of per mail, of mondeling op de vergadering zelf.

Kandidaat: de heer Poelmans Luc.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

er

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)*Verdeelsleutel: BASISAKTE*

10,10 Benoeming leden van de raad van mede-eigendom. Kandidaat 1.

U kan zich kandidaat stellen op voorhand per telefoon of per mail, of mondeling op de vergadering zelf.

Kandidaat: de heer Claes Roger.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)*Verdeelsleutel: BASISAKTE*

10,20 Benoeming leden van de raad van mede-eigendom. Kandidaat 2.

Kandidaat: de heer Poelmans Luc.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)*Verdeelsleutel: BASISAKTE*

10,30 Benoeming leden van de raad van mede-eigendom. Kandidaat 3.

Kandidaat: mevr Pauwels Marleen.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)*Verdeelsleutel: BASISAKTE*

10,40 Benoeming leden van de raad van mede-eigendom. Kandidaat 4.

Kandidaat: de heer Hermans Florent.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)*Verdeelsleutel: BASISAKTE*

er



10,50 Benoeming leden van de raad van mede-eigendom. Kandidaat 5.

Kandidaat: mevr Frieda Hermans.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

10,60 Benoeming leden van de raad van mede-eigendom. Kandidaat 6.

Geen kandidaat.

11 art 577-8 §4 18° "In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering."

Tijdens de renovatie van de platte daken werd gewezen op de slechte staat van de gevelbezetting (houten balken waarop de leien zitten zijn rot en leien komen los), de waterdichting van de balkons is op en veroorzaakt begin van betonrot. Zie uitvoerig verslag ESA verstuurd samen met het verslag van de RvM van 08/07/2020.

Renovatie van de gevelbezetting en vernieuwing waterdichting balkons moet aangepakt worden. Tegelijk kan de gevel dan ook geïsoleerd worden.

Deze werken vragen dezelfde aanpak als de dakrenovatie: aanstelling studiebureau, opmaak lastenboek, aanvraag offertes en daarna keuze leverancier.

Door Corona-problematiek werd gevraagd om de liftkooien te bekleden met een gemakkelijk te reinigen en meer hygiënische bekleding (momenteel zijn een aantal van de kooien met tapijt bekleed) Prijsaanvraag bij Kone is gebeurd, maar werd niet tijdig ontvangen. Na het verzenden van de uitnodiging van deze vergadering werd de volgende info nog bekomen via Kone:

Voor een volledige oprissing van een liftkooi (1 m2) moet je normaliter een 3.420,- € exclusief BTW tellen.

Dit is inclusief een nieuwe LED kooiverlichting met ingebouwde noodverlichting zoals wettelijk verplicht is.

Indien voor inox-materialen gekozen wordt: deze zijn ongeveer 450,- € kostelijker; bovendien moeten we eventueel een balancering van de liftkooi uitvoeren.

Men wil deze werken in de totaliteit bekijken en we moeten ook oog hebben voor bijvoorbeeld een meerwaarde indien we een lichtgordijn in opbouw kunnen inbouwen of bijvoorbeeld nieuwe signalisatie zodat de liftkooi een innovatieve look kan krijgen en niet de oude knoppen zouden blijven bestaan. Maar hiervoor is verder onderzoek nodig.

12 Reservekapitaal. Goedkeuring gewone jaaraanvulling voor het boekjaar 2020-2021: voorstel 5.000 €.

Opvraging op het laatste dag van het boekjaar via de afrekening. Wie eigenaar is op laatste dag van het boekjaar betaalt de jaarlijkse aangroei van de reserve.

Stemden voor met 4 723 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 349 / 5.072 stemmen.

COENEN BART (APP A1 - 106 - quot . 200, GARAGE 29 - 0 - quot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - 0 - quot . 12, APP 1R - 101 - quot . 125,)

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 93,12% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

13 Afschaffing verplichte reserve-aangroei van 5%.

cfr artikel 577-5 §3

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene

De ER 125

delen van het gebouw een reserve-kapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om deze verplichte reserve-aangroei niet aan te leggen.

Stemden voor met 4 021 / 4.021 stemmen.
Stemden tegen met 0 / 4.021 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1 051 / 5.072:

BRYSTOM (APP D3 - 404 - kwot . 220,), COENEN BART (APP A1 - 106 - kwot . 200, GARAGE 29 - O - kwot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - O - kwot . 12, APP 1R - 101 - kwot . 125,), DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE (APP C7 - 302 - kwot . 220,), TINEKE Van Roey (WINKEL 7 - kwot . 130, WINKEL 8 - kwot . 120, GARAGE 25 - T - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

14 Goedkeuring om het bedrag van isolatiepremie voor het dak toe te voegen aan het permanent werkkapitaal.

De premie voor dakisolatie werd aangevraagd bij Fluvius en bedraagt volgens de laatste gegevens 4€ per m². Het gaat hierbijgevolg over een bedrag van +/- 4.500 €. Het dossier is lopende maar de verwerking kan een aantal maanden in beslag nemen.

Stemden voor met 4 511 / 4.860 stemmen.

Stemden tegen met 349 / 4.860 stemmen.

COENEN BART (APP A1 - 106 - quot . 200, GARAGE 29 - O - quot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - O - quot . 12, APP 1R - 101 - quot . 125,)

Hebben zich onthouden met 212 / 5.072:

COLSOULJEAN - RIXHON ANNA (APP D1 - 406 - kwot . 200, GARAGE 3 - T - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd met 92,82% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

15 Goedkeuring voor het afsluiten van een contract voor jaarlijks onderhoud van dak/dakgoten. Voorstel Crabbé in bijlage.

Voorstel van de firma Crabbé bedraagt 750 € + Btw.

Stemden voor met 1 594 / 4.662 stemmen.

Stemden tegen met 3 068 / 4.662 stemmen.

BLONSKI BLAZJ STANISLAW (APP 2R - 201 - quot . 125,), MICHAUX JOS (GARAGE 2 - T - quot . 12, APP C6 - 301 - quot . 205,), SWERTEN ROBBY (APP B2 - 207 - quot . 220,), BOVY - HERMANS (APPE 6 - 501 - quot . 150, BERGING 3 - quot . 6, GARAGE 4 - T - quot . 12,), BAERTS PHILIPPE (APPE 7 - 502 - quot . 140, GARAGE 35 - O - quot . 12,), HERCK - HENDRIKX (APP C5 - 303 - quot . 205, GARAGE 22 - T - quot . 12, GARAGE 20 - T - quot . 12, APP D5 - 403 - quot . 205,), CLAES ROGER - LOWET NICOLE (APP C2 - 307 - quot . 220,), KORSAK KONSTANTIN (GARAGE 15 - O - quot . 12, APP D7 - 402 - quot . 220,), HERMANS FLORENT (APPE 1 - 506 - quot . 130,), PETITJEAN - BUVE LUCIANA (APP D2 - 407 - quot . 220, GARAGE 33 - O - quot . 12,), DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE (APP C7 - 302 - quot . 220,), HERTELEER ROGER (GARAGE 5 - T - quot . 12, BERGING 1 - grenzend aan doorgang en Be 2 - quot . 12, APP A3 - 104 - quot . 220,), TINEKE Van Roey (WINKEL 7 - quot . 130, WINKEL 8 - quot . 120, GARAGE 25 - T - quot . 12,), COLSOULJEAN - RIXHON ANNA (APP D1 - 406 - quot . 200, GARAGE 3 - T - quot . 12,)

Hebben zich onthouden met 410 / 5.072:

ROMANENKO NATALIYA (APP B5 - 203 - kwot . 205,), MICHILS GENEVIEVE (APP D6 - 401 - kwot . 205,)

Beslissing afgekeurd met 65,81% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

16 Goedkeuring om het dak van de galerij alsnog met kiezel te bedekken. Kostprijs geraamd op +/- 7.000 €

Een van de eigenaars heeft een klacht ingediend i.v.m. hinder door de warmteafgifte en geurafgifte van de nieuwe dakdichting bij heel warm weer. Op het nieuwe dak is er geen kiezel meer aanwezig. Voor de nieuwe materialen is dit immers niet nodig. Bovendien heeft kiezel het nadeel dat er meer vuil/mos tussen kruipt en het reinigen quasi onmogelijk maakt. Ook opsporen van lekken en uitvoeren van herstellingen zijn moeilijker/duurder. Alsnog kiezel aanbrengen zou een bijkomende kost betekenen van tenminste 7.000 €.

Men opteert voor een plaatselijke aanpak om de negatieve aspecten van de warmteafgifte te vermijden.

Stemden voor met 3 303 / 4.860 stemmen.

Stemden tegen met 1 557 / 4.860 stemmen.

Handwritten signatures: *RS*, *CR*

Handwritten signatures: *[Signature]*, *[Signature]*

Handwritten signatures: *[Signature]*, *[Signature]*

PAUWELS MARLEEN (APPE4 - 505 - quot . 170, GARAGE 21 - T - quot . 12,), ROMANENKO NATALIYA (APPB5 - 203 - quot . 205,), BRYSTOM (APPD3 - 404 - quot . 220,), BAERTS PHILIPPE (APPE7 - 502 - quot . 140, GARAGE 35 - O - quot . 12,), COENEN BART (APP A1 - 106 - quot . 200, GARAGE 29 - O - quot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - O - quot . 12, APP 1R - 101 - quot . 125,), KORSAK KONSTANTIN (GARAGE 15 - O - quot . 12, APPD7 - 402 - quot . 220,), BECKERS - PUTZEYS (APPB6 - 201 - quot . 205, GARAGE 28 - O - quot . 12,)

Hebben zich onthouden met 212 / 5.072:

COLSOULJEAN - RIXHON ANNA (APPD1 - 406 - kwot . 200, GARAGE 3 - T - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd met 67,96% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

17 Infopunt: rookmelders.

De spelregels rond rookmelders zijn sinds 01.01.2019 in Vlaanderen weer iets strenger geworden in Vlaanderen. Rookmelders zijn niet verplicht voor kantoorgebouwen, handelspanden, enz., maar enkel in woningen of appartementen. In de gemeenschappelijke delen, bv. de hal of de trap van een appartementsgebouw, zijn ze niet verplicht. Enkel in de appartementen zelf geldt de verplichting op verantwoordelijkheid van de eigenaar zelf.

Let op! De enige uitzondering is dat een rookmelder ook verplicht is op een gemeenschappelijke zolder of een kelder waarin zich een technische installatie bevindt. Een 'technische installatie' wordt door de woningcontroleurs zo ruim mogelijk ingevuld: o.a. CV-ketel, elektrisch verdeelbord, gaskraan, ventilatie-unit, liftmechaniek,... Deze opsomming is niet exhaustief. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen dringt er op aan dat er in elke ruimte met een vorm van technische installatie een rookmelder hangt.

Wanneer een zolder of kelder zonder technische installaties alleen te betreden valt via de gemeenschappelijke delen: dan is er geen rookmeldersverplichting. Zodra de individuele kelders enkel via de gemeenschappelijke delen te bereiken zijn, zijn individuele rookmelders in de kelder(s) met andere woorden NIET verplicht. De verplichting geldt enkel wanneer de kelder rechtstreeks te betreden valt via de individuele kavel, wat in de praktijk eerder uitzondering dan regel is.

Let op! **Vanaf 1 Januari 2020 zullen rookmelders verplicht zijn** in alle woningen in Vlaanderen, dus ook in woningen/appartementen die niet verhuurd worden.

We merken voor de volledigheid op dat alleen optische rookmelders toegelaten zijn. De rookmelder moet CE gemarkeerd zijn en voldoen aan de norm NBN EN 14604. Zowel een type met vervangbare batterij als een type voorzien van een niet-vervangbare batterij komt in aanmerking (dit in tegenstelling tot het Logiesdecreet: bij toeristische verhuringen mag alleen een type met een niet-vervangbare batterij gebruikt worden). Het toestel moet beschikken over een testknop.

Meer info vindt u op

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteitsbewaking/rookmelders-zijn-verplicht-woningen-om-conform-te-zijn>

Vanaf 1 januari 2021 zal het niet-naleven van de rookmeldersverplichting een uitdrukkelijk gebrek worden in de nieuwe technische verslagen, dat door de woningcontroleur kan/moet worden aangekruist. Meer bepaald gaat het om een gebrek categorie II, dat op zich voldoende is voor een ongeschiktheid.

En, de beoordeling van de aanwezigheid van rookmelders gebeurt zowel op het niveau van de woning als op het niveau van het gebouw. Dat betekent dat in appartementsgebouwen ook de gemeenschappelijke delen van voldoende rookmelders voorzien moeten zijn, opdat de appartementen in het gebouw conform zouden zijn.

De syndicus zal in samenspraak met de raad het nodige doen om aan deze nieuwe reglementering te voldoen, als dit niet reeds gebeurde.

18 Goedkeuring voor het plaatsen van optische rookmelders in de trappenhallen volgens voorstel Medo in bijlage.

De verplichte rookmelders in de technische lokalen werden reeds geplaatst. Rookmelders in de trappenhallen betekent uiteraard een bijkomende veiligheid, maar is niet verplicht.

Voor alle duidelijkheid het gaat om de trappen op elk niveau.

Stemden voor met 5 072 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5.072 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

19 Uit te voeren werken CV: vervanging regeling buitenthermostaten (3 kringen) en ketelregeling volgens offerte van Honeywell (in bijlage) + Van Camp aangevraagd.

De regeling van de buitenthermostaten is defect: 1 kring staat constant volledig open. De firma Honeywell heeft een voorstel

gedaan om de regeling van de buitethermostaten op de drie kringen te vervangen, waarbij ook de ketelregeling mee opgenomen kan worden. Honeywell staat enkel in voor de levering van de materialen en het indienst stellen. Installatie en aansluiting materialen dient te gebeuren door Van Camp.

Stemden voor met 4 640 / 4.640 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.640 stemmen.

Hebben zich onthouden met 432 / 5.072:

BRYSTOM (APP D3 - 404 - kwot . 220,), COLSOULJEAN - RIXHON ANNA (APP D1 - 406 - kwot . 200, GARAGE 3 - T - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

20 Aanstelling van het studiebureel ESA m.b.t. het dossier van de gevelrenovatie en -isolatie (achterkant) en renovatie terrassen gebouw.

Het studiebureel staat in voor het opmaken van het lastenboek, opvragen en vergelijken offertes, advies bij keuze leverancier en uitvoeringsvorm, opvolgen werken, nazicht rekeningen en bijstand bij oplevering. Kosten bedragen xxxxx % op de aannemingsprijs.

Het percentage is afhankelijk van het feit of de bestaande plannen van het gebouw kunnen gebruikt worden voor de berekeningen en of er al dan niet met een 3D-scan van het gebouw kan gewerkt worden.

Stemden voor met 4 241 / 4.590 stemmen.

Stemden tegen met 349 / 4.590 stemmen.

COENEN BART (APP A1 - 106 - quot . 200, GARAGE 29 - O - quot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - O - quot . 12, APP 1R - 101 - quot . 125,)

Hebben zich onthouden met 482 / 5.072:

DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE (APP C7 - 302 - kwot . 220,), TINEKE Van Roey (WINKEL 7 - kwot . 130, WINKEL 8 - kwot . 120, GARAGE 25 - T - kwot . 12,)

Beslissing goedgekeurd met 92,40% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

21 Goedkeuring voor het opmaken van een 3D-scan gebouw (aanvraag via ESA) om toe te laten een lastenboek op te stellen op basis van correcte afmetingen en het tarief van ESA te beperken tot 7%. (offerte aangevraagd)

Via 3D-scan bekomt het studiebureel de contouren en volumes op de ware grootte en kan het tarief van ESA op 7% blijven.

De kostprijs voor het opmaken van een 3D-scan bedraagt volgens offerte iets minder dan 3.000 €. Het loont de moeite om dit te laten uitvoeren, gezien we daarmee 3% op de kosten van het studiebureel besparen. (vb. op een budget van minstens 150.000 € bedraagt dit immers 4.500 €);

Er wordt geopteerd voor de scan van het volledige gebouw. Er worden nog bijkomende offertes gevraagd, waarna in overleg met de raad de goedkoopste gekozen wordt.

Stemden voor met 4 723 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 349 / 5.072 stemmen.

COENEN BART (APP A1 - 106 - quot . 200, GARAGE 29 - O - quot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - O - quot . 12, APP 1R - 101 - quot . 125,)

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 93,12% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

22 Goedkeuring voor de aanleg van een extra reserve van 100.000 € - opvraging einde boekjaar samen met de jaarafrekening.

Deze reserve kan achteraf gebruikt worden om de gevel- en terraswerken deels te financieren, na goedkeuring door de VME.

Stemden voor met 4 852 / 4.852 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 4.852 stemmen.

Hebben zich onthouden met 220 / 5.072:

BRYSTOM (APP D3 - 404 - kwot . 220,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

CR

R₇

Handwritten signatures and scribbles.

23 Voor de vervollediging van het R.I.O.: aanduiding van de mede-eigenaar die een postvolmacht bekomt om namens de VME een aangetekende brief in ontvangst te mogen nemen.

De wet van 15 mei 2012 voorziet dat telkens wanneer iemand een aangetekende brief stuurt aan de VME, hij hiervoor vanaf 01/09/2012 een dubbele brief moet sturen: aan de VME en aan de syndicus. Zo zijn beide partijen op de hoogte van belangrijke info.

Kandidaat: mevrouw Pauwels Marleen.

Op de brievenbus van deze eigenaar wordt een naamplaatje aangebracht met de naam van de VME.

Stemden voor met 4 506 / 5.072 stemmen.

Stemden tegen met 566 / 5.072 stemmen.

MICHAUX JOS (GARAGE 2 - T - quot . 12, APP C 6 - 301 - quot . 205,), COENEN BART (APP A1 - 106 - quot . 200, GARAGE 29 - O - quot . 12,), COENEN KATHLEEN (GARAGE 30 - O - quot . 12, APP 1R - 101 - quot . 125,)

Hebben zich onthouden met 0 / 5.072:

Beslissing goedgekeurd met 88,84% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

Verdeelsleutel: BASISAKTE

24 Infopunt EPC-attest gemeenschappelijke delen.

Er is een nieuw verplicht certificaat rond energiestaat op komst. Vanaf **1 januari 2022** zal er ook een **EPC** beschikbaar moeten zijn voor de **gemeenschappelijke delen** van een appartementsgebouw. Deze verplichting staat los van verkoop en verhuur. Het maakt ook niet uit of er in het gebouw 2 of 200 appartementen zijn. Er wordt een periode van 2 jaar voorzien om dit EPC op te maken : tussen 01/01/2020 en 31/12/2021. Het EPC van de gemeenschappelijke delen kan dus nu al opgemaakt worden. Nog wetenswaardig: bij de opmaak van het EPC gemeenschappelijke delen moet de energiedeskundige toegang hebben tot de gemeenschappelijke ruimten alsook tot minstens één privative kavel.

Volgens het nieuwe Inspectieprotocol (van toepassing vanaf 1 januari 2020) beschouwt het VEA concreet de volgende zaken/gebouwdelen als behorende tot de gemeenschappelijke delen:

- De omhullende schildelen van het beschermde volume van het gebouw, met uitzondering van de openingen van de individuele eenheden in het gebouw:

- Dak

- Buitenmuren

- Onderste vloer

- Vensters, deuren en panelen van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes

- De wanden en vloeren tussen de individuele eenheden in het gebouw

- De collectieve installaties van het gebouw

- Ruimteverwarming

- Koeling

- Sanitair warm water

- Ventilatie

- Alle installaties op zonne-energie, ook als die slechts voor één eenheid in het gebouw gebruikt worden

De bedoeling is dat de syndicus dit document gaat gebruiken om de AV te overtuigen van een grondige renovatie. Het EPC van de gemeenschappelijke delen wil een instrument zijn om de eigenaars en de gebouwbeheerder wegwijs te maken in de energiestaat van het gebouw en hen te informeren over de stappen die best gezet worden om de energiezuinige renovatie op te starten.

In tegenstelling tot het EPC dat wordt opgemaakt voor de verkoop/verhuur van een appartement staat op het EPC voor de gemeenschappelijke delen geen label, van A (zeer energiezuinig) tot F (niet energiezuinig). Dit om verwarring te vermijden. Het EPC gemeenschappelijke delen bevat informatie beschikbaar over de huidige energetische toestand van het gebouw, dankzij heldere kleurenbalkjes en symbolen die de energiestaat van elk onderdeel van het gebouw tonen en hun situering t.o.v. de energiedoelstelling 2050.

Het EPC gemeenschappelijke delen bevat ook aanbevelingen om de energiestaat van het gebouw te verbeteren. Dit geeft de mede-eigenaars op een eenvoudige manier inzicht in wat er nog moet gebeuren om het gebouw energetisch in orde te maken. In tegenstelling tot het EPC bij woningen bevat dit EPC geen prijsindicaties. Aangezien renovatieoplossingen voor

ER

RS

RS

RS

RS

RS

RS

appartementengebouwen in de praktijk vaak een specifieke aanpak vergen voorziet het EPC niet de mogelijkheid om hiervoor realistische prijsinschattingen te genereren.

Syndici kunnen best nu al communiceren naar de VME over de noodzaak van dit toekomstig EPC.

De geldigheidsduur bedraagt 10 jaar, tenzij er grote werken worden uitgevoerd. Dan is een nieuw EPC vereist. Na de renovatie rest er de syndicus 6 maanden de tijd om een nieuw EPC te bekomen. Dit nieuwe EPC verplicht echter niet tot het opstellen van een vernieuwd EPC voor een privaat deel. Voor nieuwbouwappartementen zal de verplichting pas starten 10 jaar na de bouwvergunning. Werd het appartement bijvoorbeeld in 2014 vergund, dan zal een EPC gemeenschappelijke delen nodig zijn in 2024.

Tot slot : Inbreuken op de verplichte aanwezigheid van het EPC gemeenschappelijke delen worden bestraft met een administratieve geldboete van minimaal €500 en maximaal €5.000.

De syndicus zal in samenspraak met de raad het nodige doen. Het is de bedoeling om een betere prijs te bekomen door dezelfde firma aan te stellen voor de ondertussen 70 gebouwen die we in beheer hebben. Natuurlijk zullen niet alle EPC's tegelijk kunnen gemaakt worden en zullen de attesten verspreid worden over de komende 2 jaren.

25 Infopunt: asbestinventarisatieattest. Informatieverplichting vanaf 1 januari 2022.

Asbestinventarisatieattest.

Vanaf 01/01/2022 zal een asbestinventarisatieattest beschikbaar moeten zijn bij verkoop bij het opmaken van de compromis en al zeker bij de akte.

Dit geldt voor gebouwen met bouwjaar 2000 of ouder (bouwjaar = jaar van opname in het kadaster) en dit niet enkel voor residentieel vastgoed, maar ook voor winkels, kantoren, loods ...

Bij verkoop van een appartement zijn er 2 attesten nodig : één voor de gemeenschappelijke delen en één voor de privaat delen.

Het is de verplichting van de VME om een attest voor te leggen, en niet alleen van de eigenaar die verkoopt, want tegen 31.12.2031 zal iedereen over een attest moeten beschikken ook de VME. Voorlopig is er nog geen sanctie voorzien wegens te kort aan personeel en middelen, maar het zou de bedoeling zijn dat OVAM dit gaat controleren.

De maatregelen die nu al van kracht zijn - sinds 27/07/2019 :

Beheersplicht : risico op blootstelling voorkomen of minimaliseren, dit betekent niet noodzakelijk verwijderen - wel het risico minimaliseren door o. a. bij elke vermoeden van aanwezigheid van asbest, ervan uit te gaan dat asbest inderdaad aanwezig is. Zo zal de VME vóór uitvoering van werken aan de uitvoerende firma een inventarisatieattest ter beschikking moeten stellen opdat de uitvoerder aan de wettelijk verplichte veiligheidsmaatregelen kan voldoen.

Verbodsbepaling :

Het is verboden om constructies zoals zonnepanelen, overzetdaken en reclamepanelen te bevestigen aan of over asbesthoudende dak- en gevelbekleding.

Het is verboden dak- en gevelbekleding van asbestcement te reinigen of te ontmossen.

De syndicus zal tijdig een aanvraag doen voor het opstellen van een asbestinventarisatie.

26 Vragen gesteld door eigenaars en huurders.

- licht in de fietsstalling zou iets langer mogen branden.
- de deuren van de kelder zouden telkens dicht gedaan moeten worden.
- de airco van de apotheek zou enkel tijdens de werkuren mogen aanstgaan zoals eerder werd overeen gekomen.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u30.



De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in IMANEX NV.

[Handwritten signatures in blue ink]

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Linda Plevoets



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

