

Antwerpen, maandag 11 maart '24

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de jaarlijkse algemene vergadering dd. 11 maart 2024 voor het gebouw: RUNCVOORTHOF II – NIEUWDREEF 117-119 te MERKSEM (Ond.Nr. 0850.513.321)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

De algemene vergadering gaat er met overgrote meerderheid mee akkoord aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering. Er wordt meegedeeld dat:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 51 op 67

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 7.665 op 10.000

Bijgevolg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda. Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom. De algemene vergadering stelt met overgrote meerderheid de syndicus aan als secretaris, en als stemopnemers:

2. Financiële Situatie

a) Achterstallen – invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat op datum van de Alg. Vergadering volgende referenties achterstallig zijn:

- Ref. 004 : 1916,49 euro
- Ref. 064 (vorige eig.) : 1667,72 euro
- Ref. 036 : 831,84 euro
- Ref. 001 : 2012,83 euro saldo afrekening q3 + 4 → betaling komt binnen in stukken (q3 was een zwaar kwartaal à cv)
- Ref. 038 : q4 : 808,84 euro
- Ref. 053 : 2278,85 euro (886,70 euro voor q4 + saldo q3 : 1399,50 euro)
- Ref. 048 : 2105,16 euro (saldo afrekening q3 : 1110,20 euro + q4 : 994,96 euro)
- Ref. 043 (oud eig.) : 17,70 euro

De syndicus verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten: en laat volgende goedkeuren:

"De betaling van de kwartaalafrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd.

*De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij € 13 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.*

*Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel** (= € 22) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 13 administratiekosten voor de 1^e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met 15%*

Syndicus – Privatief Beheer

schadebeding; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de **wettelijke intrest**.

Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimesteriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.”

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post ‘privatieve kosten’ van de factuurlijst van het lopende jaar.

Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

“Wanneer een eigenaar zijn opgevraagde kwartaalafrekening niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken”

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met handopsteking.

b) Informatie over de lopende juridische procedures (art.3.92 NBW)

Er zijn momenteel geen juridische procedures actief. Op vorige AV werd nog gesproken over Ref. 002 Acar: het openstaande bedrag was toen opgeklommen tot € 8.120,70 doch klom nadien verder op. Ze betaalde de achterstal af via de deurwaarder. Dat dossier is intussen helemaal geregeld en betaald.

c) Goedkeuring kwartaalafrekeningen 2023 en bijbehorende balansen
Verwezenlijkte zaken in 2023

Renovatiedeskundige is aan het werk gegaan en zal op AV in 2024 een nieuwe stand van zaken geven waarvoor we dan worden uitgenodigd onze stem uit te brengen voor het vervolg.

Insijpeling water gelijkvloers 117: nieuwe isolatie werd aangelegd waardoor euvel is verholpen. De herstelling in de garage is een voorlopige herstelling en door het natte weer sijpelt er water in de garage.

2X noodherstellingen in het weekend in het voorjaar waarschijnlijk ten gevolge van de werken die Proximus heeft uitgevoerd voor de fiberkabels. Zij zijn hiervoor verantwoordelijk gesteld.. Er werd een volledig dossier opgesteld. Kosten zullen gedragen moeten worden door Proximus.

Zichtbare lekken plafond garage werden hersteld.

Energiekosten: Extra maatregelen werden genomen om energiekosten te drukken (premie)

Schilderwerken fietsstallingen: verf gekocht 18/10, 1 fietsstalling reeds gedaan, werken vorderen

Elektriciteit conciërgewoning: de elektriciteit was reeds ten tijde van 1 niet in orde. Om een veilige situatie te creëren waren we verplicht om de elektriciteit in de conciërgewoning te laten aanpassen.

Tuin: heeft de struiken dieper gesnoeid in de hoop dat ze dan meer blad zullen ontwikkelen in de uitkom. Ook zal er nieuwe lavendel worden geplant ter hoogte van 117. Struiken zijn helemaal uitgeleefd.

Centrale verwarming: het voorbije jaar hebben we een aantal problemen ondervonden met de verwarmingsketel. Blijkt nu dat er ook filters moeten komen om te vermijden dat kleine stofdeeltjes in de buizen terecht komen met alle gevolgen vanden voor bewoners. We hebben we een minimaal onderhoudscontract met Quality Environment. Het gevoel heerst dat dit niet voldoet. Er moeten meer onderhoudsbeurten gepland worden in het jaar.

Syndicus – Privatief Beheer

Waterverbruik: Waterlink liet de VME 1,5 jaar geleden weten dat er een hoger verbruik was van water en vroeg om dit na te kijken. We hebben toen een rondgang in de appartementen gedaan. Er waren verschillende appartementen met lekkende kranen. De betreffende bewoners werden gevraagd dit privaat op te lossen.

De uitgaven 2023 bedragen volgens de factuurlijsten samen opgeteld € 253.392,24

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vervat:

- Diverse herstellingen lift (Rek:610120)	€ 838,62
- Aanpassingen elektriciteit conciërgerie (610200)	€ 1.751,06
- Keuring/aangifte zonnepanelen, interventies nav stroomproblemen (610201+610220)	€ 1.739,99
- Onderhoud bel- en parlofoon/videofoon installatie (Rek:610230)	€ 610,41
- Diverse elektriciteitswerken gebouw (610240)	€ 3.785,80
- Overig onderhoud stookinstallaties (Rek:610320)	€ 4.317,57
- Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallatie (Rek:610370) excl OC	€ 1.639,31
- Div. herstellingen poort (610410) excl regulier onderhoud	€ 1.528,29
- Div. herstellingen gevel + uitzetvoegen	€ 4.985,34
- Uitbreken klinkers thv schacht (nav lekken)	€ 5.194,00
- Herstellen sasdeur (610760)	€ 206,70
- Studie meetstaat + lastenboek zijgevel (613030)	€ 5.445,00
- Procedurekosten inning achterstallen (61630)	€ 1.469,09
- Aangroei Reservekapitaal (Rek:660001)	€ 40.000,00
- Privatieve kosten eigenaar (Rek:660100)	€ 3.439,00
Totaal:	€ 76.950,18

In deze kwartaalafrekeningen zitten volgende buitengewone inkomsten vervat:

- Financiering klinkers via reserve	- € 5.194,00
- Financiering opmaak studie zijgevel via reserve	- € 5.445,00
- Recuperatie schadebedingen 2022	- € 1.100,72
Totaal:	€ 11.739,72

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen € 188.181,78 in vergelijking met € 212.440,37 vorig boekjaar (in vergelijking met € 156.385,72 in 2021 € 147.675,67 in 2020). Het verschil is voornamelijk toe te schrijven door indexatie van een aantal posten en sterk verlaagde kosten van de verwarming. Zie dalingen prijzen op de internationale markten!

De globale en individuele kwartaalafrekeningen 2023 en bijbehorende balansen werden ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale kwartaalafrekeningen 2023 en bijbehorende balansen unaniem goed met handopsteking. De eigenaars gaan vervolgens eveneens akkoord met hun privatieve afrekeningen 2023.

d) Reservekapitaal / Werkingskapitaal / Renovatieplan

Stand werkingskapitaal/waarborgfonds per 31/12/2023: € 87.000,00

Stand reservekapitaal op 31/12/2022:	€ 56.693,70
+ aangroei reserve	+ € 40.000,00
- financiering deskundige via reserve (zijgevel)	- € 5.445,00
- financiering werken thv klinkers via reserve	- € 5.194,00

Syndicus – Privatief Beheer

Stand reservekapitaal op 31/12/2023:

€ 86.054,70

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden::

- *Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen*
- *elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar*
- *Echter indien 4/5 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid*

Er wordt voorgesteld om periodiek de aangroei in het reservekapitaal van € 10.000 te behouden per kwartaal. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

Het reservekapitaal blijkt ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd te worden.

Renovatieplan

Investerings op vlak van isolatie

Renovatie zijgevels

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris & syndicus & handtekeningbevoegdheid bankrekening VME (50%+1)

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting met handopsteking aan syndicus Uw Beheer NV en raad van mede-eigendom en commissaris voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

De handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de VME is een enkele handtekeningbevoegdheid waarmee de vergadering unaniem akkoord gaat met handopsteking.

4. Mandaat syndicus – verlening – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende financiële voorwaarden behoudens een kostenverschuiving naar VME toe voor softwareapp/info-communicatieplatform met inbegrip van vergadermodule, en een indexatie volgens pc 323 jaarlijks op 1 januari, en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand.

Tarief ereloon voor extra en uitgestelde alg. vergaderingen: € 325/vergadering + 2,25€/kavel port

- Opstellen/opvolgen juridisch dossier (zowel technisch als financieel) € 197/boekjaar
- Juridisch dossier met beslaglegging +€ 297/boekjaar
- Opstellen en opvolgen verzekeringsdossier € 137/dossier
- + bijkomend syndicusvergoeding conform polisvoorwaarden/onrechtstreekse verliezen
- Kosten bij verkoop (kostensplitsing/ communicatie notaris) = priv. kost € 200
- Kosten bij verkoop (info +communicatie immo/makelaars = priv. Kost € 150
- Aangetekende brieven (naar mede-eigenaars/leveranciers,...) € 22/stuk
- Gewone rappels € 13/stuk
- Dobby software/communicatieplatform/vergadermodule:rechtstreeks via leverancier à vme (€ 40,75/m ex.btw)

Syndicus – Privatief Beheer

- Bijkomende werkzaamheden inzake nieuwe wetten/reglement interne orde/Gem. EPC/GDPR/KBO/UBO/premieaanvragen: € 86/u
- Werfopvolging/bijwonen werfvergaderingen/opleveringen: € 86/u
- Werkzaamheden buiten kantooruren: € 86/u
- Algemene vergadering: normale duurtijd 2,5u: bij overschrijding € 86/u

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord. De raad van mede-eigendom krijgt unaniem de volmacht van de algemene vergadering om het nieuwe contract te ondertekenen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met handopsteking.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom + commissaris / Evaluatie werken/taken RVME

Evaluatie werking RVME

Terugkijkende op de werking van de RVME willen we als belangrijke kanttekening meegeven dat de mensen van het bestuur een organiserende en delegerende functie hebben voor wat betreft de gang van zaken in de appartementsblokken en dat van hen niet kan verwacht worden dat ze blijvend taken opnemen die een conciërge of poetsfirma toebehoren. Het voorbije jaar is de balans sterk doorgeslagen naar het zelf uitvoeren van deze taken: afvalcontainers controleren, afval her sorteren en aanstampen, containers voorbereiden en buiten zetten, grondwater opzuigen meerdere keren per week, vandalisme en pesterijen pareren en opvolgen, zaken oeverloos herstellen (vb. deurpomp), de orde en rust herstellen op de verschillende verdiepingen (lawaaihinder, overlast en gebruik van drugs/alcohol etc), etc..

Hieraan gekoppeld willen we een oproep doen aan de bewoners om de algemene delen te behandelen als een goede huisvader, d.w.z. de algemene ruimtes proper te houden en bewoners aan sporen om datgene wat ze vuil maken ook op te kuisen. Dit geldt zowel voor de liften, traphallen, inkomhallen als voor de ruimte waar de afvalcontainers staan. Iedereen heeft van de overheid een kalender met informatie over afvalverwerking gekregen en weet dus welke afval in welke container moet gedaan worden. Tegelijkertijd moet iedereen gewezen worden op het economisch gebruik van deze containers, dus alles zo klein en plat mogelijk maken, dit om te vermijden dat we nog meer containers moeten aankopen wat dan weer leidt tot hogere algemene kosten.

Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. De huidige Raad van Mede-Eigendom bestaat uit volgende leden die zich opnieuw verkiesbaar stellen, behoudens ' lie weldra gaat verhuizen:

- j ... is
-
- (ontslagnemend wegens geens eigenaar meer)
- i

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord

6. Toelichting door deskundige renovatiedossier zijgevels + betonherstellingen – beslissing te nemen maatregelen (2/3) – toewijzen werken (50%+1) – financiering (50%+1)

Er wordt verwezen naar vorige algemene vergaderingen voorgaande jaren mbt de problematiek van de gevel. Zo werden reeds plaatselijk herstellingen uitgevoerd aan voegen betonherstellingen, e.d. (voor details zie factuurlijsten voorgaande jaren alsook de verslagen van de AV's).

Zo ook werd op een vorige algemene vergadering beslist om een deskundige aan te stellen om een meetstaat en lastenboek op te stellen om een gefundeerd renovatiedossier naar voor te kunnen brengen met inbegrip van diverse vergelijkende offertes. Op vorige vergadering werd gevraagd om een variatie te voorzien, nl. een noodzakelijk minimum en een maximum met isolatie. Dit gaat over de 2 zijgevels (zijgevel 119 is maar een klein gedeelte tegen buur aan – zijgevel 117 is met terrassen en aanpassing balustrades (dienen hoger te zijn: nl. nieuwe norm).

Benny Borms van de firma Trema is op huidige vergadering aanwezig om toelichting te geven en op de gestelde vragen antwoorden te geven. Er werden 3 offertes ontvangen, van de firma Finishing, ARB en Peter Cox. Er wordt opgemerkt dat in de meetstaat forfaits zijn opgenomen maar ook vermoedelijke hoeveelheden (VH) wat betekent dat de uiteindelijke kostprijs der werken kan verschillen al naargelang de situatie ter plaatse. Die posten zijn op basis van schattingen opgenomen, doch bij uitvoering zullen detailmetingen gebeuren door deskundige om de gefactureerde posten te toetsen aan de realiteit. De VME is er zich van bewust dat de eindprijs dan ook kan en zal verschillen. Bovendien kan bij goedkeuring de bestelling pas later gegeven worden (zie beroepstermijn), maar ook start der werf houdt rekening met weersomstandigheden. Er dient dan ook rekening gehouden te worden met mogelijke indexaties.

Let op: rolluiken zullen moeten verwijderd worden. Als deze moeten herplaatst worden, dan zal een aanpassing nodig zijn. Balustrades aan de zijgevel zullen ook hoger moeten geplaatst worden (nieuwe norm).

Aan kant 121 zal ook moeten genegotieerd worden met de burens aangezien de isolatie een deel zal uitspringen.

ETICS-systeem is isolatie met crépi.

Omschrijving	Soort	Aantal	Eenh.	Finishing		ARB		Peter Cox	
				Eenh.	Prijs	Eenh.	Prijs	Eenh.	Prijs
2.000 ZIJGEVELS									
2.1.1 Algemeen zijgevels	FF	1,00	tp						
2.1.2 Werfvoeding	FF	1,00	tp	€ 4.260,00	€ 4.260,00	€ 3.900,00	€ 3.900,00	€ 4.100,00	€ 4.100,00
2.1.3 Stellingen, steigers, kranen	VH	672,00	m²	€ 32,50	€ 21.840,00	€ 28,00	€ 18.816,00	€ 30,00	€ 20.160,00
2.1.4 Afzelen stelling	VH	672,00	m²	€ 3,20	€ 2.150,40	€ 10,00	€ 6.720,00	€ 11,00	€ 7.392,00
2.1.5 Verticaal transport	FF	1,00	tp	€ 2.250,00	€ 2.250,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
2.1.6 Plaatsbeschrijvingen	FF	1,00	tp	€ 2.362,00	€ 2.362,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
2.1.7 Veiligheidsvoorzieningen	FF	1,00	tp	€ 1.854,22	€ 1.854,22	€ 1.588,00	€ 1.588,00	€ 1.650,00	€ 1.650,00
2.1.8 Versterking ASR	FF	1,00	tp	€ 2.250,23	€ 2.250,23	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.900,00	€ 1.900,00
2.2.0 Gevelherstelling									
2.2.1 Herstelingswerken	VH	52,25	m²	€ 14,50	€ 758,63	€ 12,00	€ 627,00	€ 12,50	€ 653,13
2.2.1.1 Afvoeren ramen en deuren	VH	638,75	m²	€ 15,50	€ 9.800,63	€ 13,00	€ 8.304,38	€ 13,50	€ 8.621,88
2.2.1.2 Reiniging gevel en lufel	VH	1600,00	dm²	€ 22,50	€ 36.000,00	€ 18,00	€ 28.800,00	€ 18,75	€ 30.000,00
2.2.1.3 Betonherstel gevelpanelen en lufel	VH	900,00	st	€ 45,50	€ 40.950,00	€ 32,00	€ 28.800,00	€ 33,00	€ 29.700,00
2.2.1.4 Versterking gevelpanelen	VH	900,00	st	€ 45,50	€ 40.950,00	€ 32,00	€ 28.800,00	€ 33,00	€ 29.700,00
2.2.2 Gevelherstelling met coating	VH	286,00	lm	€ 21,62	€ 6.181,72	€ 19,00	€ 5.438,00	€ 19,35	€ 5.531,70
2.2.2.1 Vernieuwen elastisch voegwerk tussen gevelpanelen	VH	107,35	lm	€ 22,60	€ 2.426,06	€ 12,50	€ 1.341,88	€ 12,75	€ 1.370,74
2.2.2.2 Vernieuwen elastisch voegwerk buitenschilderwerk	VH	30,00	m²	€ 66,00	€ 1.980,00	€ 55,00	€ 1.650,00	€ 56,00	€ 1.680,00
2.2.2.3 Herstelling voegwerk baksteen metselwerk gevelhoofden	VH	658,75	m²	€ 42,75	€ 28.153,13	€ 37,00	€ 24.387,50	€ 38,00	€ 25.150,00
2.2.2.4 Aanbrengen carbonatiseerwende coating op gevelpanelen en lufel	VH	658,75	m²	€ 42,75	€ 28.153,13	€ 37,00	€ 24.387,50	€ 38,00	€ 25.150,00
2.2.3 Aanbrengen ETICS-systeem gevel en lufel	VH	638,75	m²	€ 105,00	€ 67.078,13	€ 124,50	€ 79.471,88	€ 124,50	€ 79.471,88
2.3.0 Balcons afwerking met coating en behouden van brandladder	VH	83,00	lm	€ 42,51	€ 3.508,53	€ 45,00	€ 3.735,00	€ 46,00	€ 3.828,00
2.3.1 Verwijderen en afvoeren bakstrade	VH	18,00	st	€ 135,00	€ 2.430,00	€ 125,00	€ 2.250,00	€ 127,00	€ 2.286,00
2.3.2 Verwijderen en afvoeren zichtschemen	VH	40,00	m²	€ 58,00	€ 2.320,00	€ 50,00	€ 2.000,00	€ 51,00	€ 2.040,00
2.3.3 Verwijderen en afvoeren bestaande opbouw	VH	58,75	m²	€ 18,75	€ 1.099,63	€ 12,00	€ 705,00	€ 12,50	€ 734,38
2.3.4 Reiniging balkons	VH	28,95	lm	€ 85,52	€ 2.475,46	€ 62,00	€ 1.791,00	€ 63,50	€ 1.846,88
2.3.5 Ontbreken brandladders	VH	180,00	dm²	€ 22,50	€ 4.050,00	€ 18,00	€ 3.240,00	€ 18,75	€ 3.337,50
2.3.6 Betonherstel	VH	40,50	m²	€ 138,82	€ 5.612,41	€ 125,00	€ 5.062,50	€ 130,00	€ 5.265,00
2.3.7 Plaatsen nieuwe hellingchape	VH	54,00	lm	€ 88,54	€ 4.781,16	€ 82,00	€ 4.428,00	€ 82,50	€ 4.455,00
2.3.8 Uitvallen opstandenlintzone	VH	40,50	m²	€ 215,88	€ 8.753,24	€ 135,00	€ 5.467,50	€ 137,50	€ 5.568,75
2.3.9 Plaatsen PIR-afwerking en afwerking (horizontaal vlak)	VH	54,00	lm	€ 124,52	€ 6.724,08	€ 98,00	€ 5.292,00	€ 99,00	€ 5.346,00
2.3.10 Plaatsen PIR-afwerking en afwerking (Pintzone)	VH	51,30	m²	€ 44,90	€ 2.303,40	€ 38,00	€ 1.938,00	€ 38,50	€ 1.974,75
2.3.11 Uitvallen onderzijde en front balkons	VH	51,30	m²	€ 42,50	€ 2.179,65	€ 32,00	€ 1.648,00	€ 32,50	€ 1.676,25
2.3.12 Plaatsen coating onderzijde en front balkons	VH	28,95	lm	€ 85,54	€ 2.475,46	€ 62,00	€ 1.791,00	€ 63,50	€ 1.846,88
2.3.13 Anti-corrosiebehandeling brandladders	VH	45,00	lm	€ 402,03	€ 18.091,35	€ 365,00	€ 16.425,00	€ 410,00	€ 18.855,00
2.3.14 Plaatsen nieuwe bakstrade met glas	VH	18,00	st	€ 1.425,00	€ 25.650,00	€ 1.380,00	€ 24.840,00	€ 1.400,00	€ 25.200,00
2.3.15 Plaatsen nieuwe tussenwanden	VH	18,00	st	€ 1.425,00	€ 25.650,00	€ 1.380,00	€ 24.840,00	€ 1.400,00	€ 25.200,00

Syndicus – Privatief Beheer

Totaal ZUGELVEL met coating + Balkons met coating en behouden brandladder exclusief BTW	€ 277.010,22	€ 241.502,05	€ 249.723,24
BTW 6 %	€ 16.820,81	€ 14.400,12	€ 14.983,39
Totaal inclusief BTW	€ 293.831,03	€ 255.902,17	€ 264.706,63
Totaal ZUGELVEL met coating + Balkons met coating en nieuwe locatie brandladder exclusief BTW	273.868,35 €	236.800,90 €	244.715,16 €
BTW 6 %	€ 16.421,60	€ 14.214,05	€ 14.682,91
Totaal inclusief BTW	€ 290.290,23	€ 251.014,95	€ 259.398,07
Totaal ZUGELVEL met ETICS en VARIANTE: Balkons met ETICS en nieuwe locatie brandladder exclusief BTW	€ 300.064,54	€ 323.568,35	€ 331.293,86
BTW 6 %	€ 23.403,87	€ 10.415,90	€ 10.977,65
Totaal inclusief BTW	€ 413.468,42	€ 333.984,25	€ 342.271,51
Totaal DAKVERDIEPING exclusief BTW	€ 21.908,00	€ 20.432,00	€ 20.988,00
BTW 6 %	€ 1.314,30	€ 1.225,92	€ 1.258,08
Totaal inclusief BTW	€ 23.222,30	€ 21.657,92	€ 22.246,08
Valheidscoördinatie (reming)	1.750,00 €	1.750,00 €	1.750,00 €
Diverse aannemerskosten	5.250 €	5.250 €	5.250 €
Coördinatie-fee Trema (raming 12 werkdagen)	5.650 €	5.650 €	5.650 €
BTW op diensten 21%	1.554 €	1.554 €	1.554 €
Totaal diensten incl BTW	€ 8.954,00	€ 8.954,00	€ 8.954,00
Renovatie (vloeren en balkons met isolatie en opheffen brandladder incl. BTW en diensten)	€ 443.641,72	€ 373.620,17	€ 382.351,57

De algemene vergadering gaat met overgrote meerderheid (98,11%) akkoord met renovatie van de zijgevels. 1 eigenaar (K8 met 145Q stemt tegen = 1,89%)

Na deze stemming wordt met handopsteking gestemd over het al dan niet isoleren (niet=coating; met = ETICS).

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om te kiezen voor het systeem van ETICS waarbij de brandladder dient verplaatst te worden.

De algemene vergadering gaat vervolgens unaniem akkoord de werken toe te wijzen aan de goedkoopste uitvoerder, zijnde ARB.

ddFinanciering: de algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord € 50.000 via het reservekapitaal te financieren, en het saldo afgerond € 325.000 bijkomend op te vragen in **4 schijven**; zijnde € 81.250/schijf te starten vanaf het 2° kw. 2024

Het aannemingscontract zal worden getekend na 4 maanden (beroepstermijn beslissing AV in mede-eigendom).

De vergadering beslist tevens unaniem de werfopvolging verder te laten uitvoeren door Trema.

7. Goedkeuring activering rechtsbijstandsverzekering voor verzekeringsdossier M5 t/M4 (50%+1)

Einde februari 2023 deed zich een schadegeval voor bij Mevr. /an app M4,
veroorzaakt door een foute aansluiting van wasmachine bij M5 van Mevr. Aangezien dit om
een zichtbare oorzaak gaat, diende de BA Familiale van Habets dan wel de BA uitbating van de firma
tussen te komen indien bleek dat zij bij levering een foute aansluiting hadden voorzien.

Daarop volgde een lange lijdensweg om de nodige gegevens van de bovenbuur te bemachtigen. Er werd een expert aangesteld doch na vele uitstellen, volgde dan in september expertise. Echter bleek daaruit dat de lekkende afwasmachine enkele dagen voor de waterschade aangesloten werd door een loodgieter. Niet door de keukenfirma, die heeft geen aansluitingen gedaan.

Dit had éénieder natuurlijk sneller geweten kunnen worden als de bovenbuur van in het begin medewerking had vertoond?!

Daarop volgde dan opnieuw info-aanvraag, ditmaal voor de gegevens van de loodgieter die in het geding moet betrokken worden, doch het is afwachten of die aansprakelijkheid erkent want er is al lang niets meer te zien en een herstelling werd blijkbaar door een andere aannemer uitgevoerd. De familiale verzekeraar van Habets zal niet tussenkomen. De brandpolis mogelijks wel, doch mits verhaal naar derden.

Syndicus – Privatief Beheer

Tijdens de expertise bleek i ; ook schade te hebben, doch tot op de dag van vandaag zijn nog steeds geen bestekken ontvangen.

In periode november-begin december werd DAS gecontacteerd, de rechtsbijstandsverzekeraar. Ook werd aan AXA gevraagd om heel de procedure niet af te wachten en al een schaderegeling te doen voor de schade bij onderbuur i

In januari 2024 deed N5 ook aangifte, bijna 1 jaar na de feiten dus mogelijks laattijdig, doch dat hangt af van de beoordeling bij de maatschappij.

DAS heeft nu vooreerst goedkeuring van de algemene vergadering gevraagd om het dossier te mogen opstarten lastens i en aangestelden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

8. Evalueren poetsfirma gebouw n.a.v. ontslag conciërge vorig boekjaar – beslissing te nemen maatregelen (50%+1)

Op de AV 2023 werd gestemd dat de conciërge zou aanblijven. heeft echter afgelopen jaar ontslag genomen. Het koppel dat werd aangeworven bleek niet te voldoen en werd ontslagen. Andere kandidaten werden niet weerhouden. Als gevolg daarvan diende gezocht te worden naar een alternatief. Het onderhoud van het gebouw werd vanaf augustus 2023 toevertrouwd aan de firma Perfect top Cleaning. In eerste instantie kwamen ze 20 uren maar dit hield in dat de mensen van de RVME teveel taken zelf moesten opnemen wat onhoudbaar is. Momenteel komt de firma Perfect Top Cleaning 30 uren per week maar door het natte weer en het teveel aan grondwater dat in de garage bovenkomt, zijn dit nog te weinig uren. De mannen van de RVME moeten elk minstens 1 maal per week zelf de waterstofzuiger ter hand nemen, telkens een taak van om en bij de 2 uur. Op AV dient nu beslist te worden of deze firma kan aanblijven en voor hoeveel uren. De kostprijs is aanzienlijk lager dan de kostprijs van een conciërge.

a) Houden we een poetsfirma (50%+1)

i. Huidige behouden? Of Veranderen (50%+1)

Na een mondelinge evaluatie en opmerkingen van diverse mede-eigenaars wordt tot stemming overgegaan. De algemene vergadering beslist met overgrote meerderheid (84,41%) om de huidige poetsfirma te behouden doch de uren uit te breiden waarbij de RVME de volmacht krijgt om dit verder op te nemen met de nieuwe poetsfirma.

Volgende eigenaars stemmen tegen:

K4 met 145Q, H4 met 145Q; I5 met 145Q; J5 met 145Q; I3 met 145Q; K7 met 145Q; H5 met 145Q; N4 met 180Q = 1195Q = 15,59%

b) Zo ja, wat met de huidige conciërgewoning?

i. Verhuren (50%+1)

Indien de algemene vergadering besluit om met huidige firma dan wel een andere poetsfirma te blijven werken, wordt de vraag gesteld wat er dient te gebeuren met huidige conciërgewoning die momenteel leeg staat.

Er wordt opgemerkt dat in samenspraak met een makelaar naar een huurder zal moeten gezocht worden, doch ook dat hier privaatief beheer van die kavel zal moeten gebeuren, wat bijkomende taken van de syndicus (die als rentmeester dient op te treden) zal vergen. Om

Syndicus – Privatief Beheer

deze taken te coveren wordt voorgesteld om 1 kavel extra per maand aan te rekenen in het beheer.

Echter verhuur heeft ook nadelen, zeker als men te maken krijgt met een slechte huurder die niet correct betaalt, schade toebrengt, voor overlast zorgt ect.. Zie juridische opvolging nadien met mogelijks bijkomende kosten.

Na bespreking en voorgaande bijstelling van meningen, besluit de algemene vergadering unaniem om de conciërgewoning te verhuren, waarbij mogelijks noodzakelijk opfriswerk nodig is om het appartement verhuurd te krijgen (geraamd € 15.000 à € 20.000). De raad van mede-eigendom krijgt de volmacht een keuze te maken uit de voorliggende offertes. Er zal een makelaar aangezocht worden om de verhuur te realiseren. Duurtijd contract 1 jaar met mogelijkheid te verlengen.

ii. Verkopen (80%) incl. aanpassing statuten/aanstellen landmeter, notaris, makelaar

Indien men de conciërgewoning, wat een gemeen deel is in het appartementsgebouw, wenst te verkopen, en er aldus een privaat deel van wenst te maken, dan zal dit onvermijdelijk tot gevolg hebben dat de aandelen in de mede-eigendom zullen wijzigen en herverdeeld moeten worden. Dit betekent bijgevolg dat er ook een wijzigende basisakte zal moeten opgesteld worden.

Het is belangrijk te weten dat de VME zelf geen eigenaar is van onroerende goederen, en er dus ook geen kan bezitten. Dat neemt echter niet weg dat het behoud en beheer van deze onroerende en gemeenschappelijke goederen exclusief aan de VME en dus haar algemene vergadering toekomt. Deze zal dusdanig de nodige beslissingen moeten nemen aangaande deze materie.

In principe dient met unanimité van de stemmen van alle mede-eigenaars beslist te worden over de wijziging en verdeling van de aandelen van de mede-eigendom. Anderzijds kan de algemene vergadering met 80% meerderheid beslissen over alle daden van beschikking (waaronder de verkoop) van gemeenschappelijke onroerende goederen.

Via de wet van 2 juni 2010, wordt evenwel bepaald dat wanneer een daad van beschikking door de algemene vergadering beslist wordt met de bij de wet vereiste meerderheid, de wijziging van de verdeling van de aandelen, ingeval deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid kan worden beslist.

Aangezien de algemene vergadering over een daad van beschikking omtrent een gemeenschappelijk onroerend goed, zoals de verkoop van de conciërgewoning, beslist met een 4/5 meerderheid, volstaat aldus ook voor de wijziging van de aandelen een 4/5 meerderheid.

De algemene vergadering dient ook te bepalen hoe de verkoopprijs verdeeld dient te worden onder de mede-eigenaars. Dit kan via individuele verdeling of gehele of gedeeltelijke toevoeging aan bvb. het reservekapitaal.

Verder zijn er nog praktische problemen. In principe is de handtekening van elke mede-eigenaar nodig voor het verlijden van de notariële akte. Dit kan in praktijk opgelost worden door:

Syndicus – Privatief Beheer

- Iedere mede-eigenaar die individueel en voorafgaand een notariële volmacht tekent. Indien echter één mede-eigenaar niet komt opdagen én geen voorafgaande volmacht heeft verleend, dan kan dit de verkoop blokkeren.
- De eenvoudigste manier is dat de VME de syndicus een bijzonder mandaat verleent om te tekenen, maar sommige hypotheekbewaarders en notarissen kunnen hier moeilijk over doen. Tijdens de vergadering kan er bijkomend beslist worden dat wanneer één of enkele eigenaars onrechtmatig de verkoop zouden blokkeren, de syndicus een mandaat krijgt om ze via gerechtelijke weg te dwingen om mee te werken.

Geraamde kosten notariële akte: ongeveer € 3.000-5.000 (exacte prijs kan variëren)
Bepalen aandelen → dit kan gebeuren via landmeter/expert/notaris (afhankelijk van de hoeveelheid werk dient hier toch rekening gehouden te worden met een kostprijs van 2500 à 5.000 euro afhankelijk van wat opgemeten dient te worden en niet) (exacte prijs kan variëren)
Bepalen waarde conciërgewoning → gebeurt via een makelaar die ook commissie voor het geleverde werk zal vragen.

De vergadering dient ook in kennis te worden gesteld dat bij verkoop ook verder nog aantal zaken in orde moeten gebracht worden, waaronder:

- Keuring elektriciteit
- Opmaak EPC
- Bodemattest
- Stedenbouwkundige uittreksels (via notaris)
- E.a. wettelijke verplichtingen

De syndicus dient bovendien volmacht te verkrijgen teneinde de notariële akte houdende de wijziging van de statuten te ondertekenen bij de notaris, en te zorgen voor overschrijving op het hypotheekkantoor.

Slechts een handvol eigenaars zijn geïnteresseerd in verkoop, waarna de vraag wordt gesteld om de conciërgewoning te verhuren. Gelet op het feit dat de meerderheid verhuur wil, passen op de algemene vergadering de eigenaars die initieel geïnteresseerd waren in verkoop, hun stem aan naar verhuring.

iii. Tijdelijk verhuren in afwachting van verkoop? (50%+1)

Tijdelijk verhuren in afwachting van verkoop behoort ook tot de mogelijkheden, echter de mogelijke gevaren opgeworpen in punt i. dienen in het hoofd gehouden te worden. Zo ook moet men rekening houden dat bij tijdelijke verhuur een ander type huurders aangetrokken wordt, omdat het maar om kortverblijf gaat.

Er zijn ook voordelen: water, gas en elektriciteit worden door de huurder betaald, de tuin wordt verzorgd en de woning wordt verwarmd.

De algemene vergadering heeft beslist onder punt b)i.

c) Wenst men een conciërge ipv poetsfirma (50%+1)

i. Zo ja, hoeveel uren, welk takenpakket

Zie punt a

Syndicus – Privatief Beheer

De algemene vergadering heeft besloten huidige poetsfirma te behouden en geen conciërge aan te nemen.

d) Wenst men poetspersoneel (in loondienst van de VME, dus geen conciërge geen firma (50%+1))

De algemene vergadering heeft besloten huidige poetsfirma te behouden en geen poetspersoneel aan te nemen.

9. Overlopen regels/richtlijnen oa voor garage, fietsen, motoren, lift

Er wordt verwezen naar de inhoud van het reglement inzake garage, fietsen, motoren lift.

Toegang tot de ondergrondse garage

In de ondergrondse garages bevinden zich de autostaanplaatsen, de fietsbergplaatsen en de installaties voor de centrale verwarming en vuilniscontainers.

*Toegang tot de ondergrondse garage is enkel verleend aan **Bevoegde Personen**. Dus enkel personen die het gebouw bewonen en een specifieke reden hebben om de ondergrondse te betreden.*

*De ondergrondse parking is bedoeld om auto's te parkeren **binnen de geschilderde lijnen die een staanplaats aanduiden**, zowel voor eigen als gehuurde plaatsen. Fietsen, bromfietsen en motorfietsen dienen best in de fietsstallingen geplaatst te worden, of op voorziene hangplaatsen, maar in geen geval op de gemeenschappelijke delen. Bij niet naleven van deze voorschriften zal de syndicus desgevallend voertuigen laten verwijderen of immobiliseren.*

De ondergrondse garages zijn toegankelijk hetzij via de trapzalen hetzij via de auto inritten.

Via de auto inrit heeft men twee manieren om van buitenuit de garagepoort te openen: Met de badgelezer die zich rechts halverwege de inrit bevindt, of met de afstandsbediening (zender).

Fietsen

Fietsen kunnen geplaatst worden in twee bergplaatsen in de ondergrondse garage.

- *In de container bergplaats.*
- *Naast het sas van ingang 119.*
- *Naast het sas van ingang 117.*

Deze worden permanent afgesloten.

Batterijen van elektrische fietsen moeten in het appartement opgeladen worden.

Verder zijn er op verschillende plaatsen fietshaken aangebracht waar men de fietsen kan ophangen.

Gelieve enkel de daartoe voorziene plaatsen te gebruiken, zodat de ondergrondse garage geen stapelplaats van fietsen wordt. Ook niet tegen de ramen of gevels om beschadigingen te vermijden.

Het is strikt verboden fietsen en/of motoren te plaatsen op gemeenschappelijk domein, buiten de afgelijnde private staanplaatsen. Zaken die hier toch zouden worden achtergelaten zullen in opdracht van de syndicus verwijderd worden op kosten van de eigenaar.

Beveilig steeds uw fietsen met een hangslot, ketting of dergelijke.

Gebruik van de liften

De drie liften van de eigenaargemeenschap mogen dan zeer trage liften zijn, hun werking is tot op heden betrouwbaar. Om dit zo te houden vragen wij om deze liften enkel te gebruiken voor datgene waar ze voor dienen, nml. personenvervoer.

Volgens beslissing van de algemene vergadering is het **verboden te roken** in de liften. Het is duidelijk dat roken in zulke kleine ruimte bijzonder onaangenaam is voor andere gebruikers.

Verhuizen met de lift is verboden, en dit om verschillende redenen: De lift wordt onvermijdelijk zwaarder belast dan voorzien, beschadigingen binnen en buiten de lift zijn al even onvermijdelijk, en tenslotte wordt de lift op dat ogenblik gemonopoliseerd, wat niet eerlijk is ten opzichte van de andere gebruikers. Mocht er een ongeval gebeuren dan is het bijna zeker dat de verzekering uitsluitel maakt, wegens het verkeerde gebruik van de liften.

Natuurlijk geldt dit enkel voor grote verhuizen, en niet voor het occasioneel verhuizen van enkele kleine onderdelen.

In elk geval moeten de liften in propere staat blijven en eventuele verontreiniging moet door de vervuiler zovlug mogelijk opgeruimd worden.

Uiteindelijk rekenen wij hier op het normale verantwoordelijkheidsgevoel van alle bewoners.

De liften krijgen tien maal per jaar een onderhoudsbeurt en worden elke drie maanden gekeurd door een officiële instantie.

De STOP en ALARM-toets die zich in de lift(en) bevinden mogen enkel gebruikt worden in geval van nood. Misbruik kan tot zware gevolgen leiden.

Verder is er in elke lift een telefonische oproep en wachtdienst voorzien om onmiddellijk op te treden in geval van nood.

Er wordt gevraagd om oude fietsen te verwijderen. Dit zal in eigen beheer met de raad van mede-eigendom worden opgenomen.

10. Allerlei

Er worden geen verdere opmerkingen geformuleerd.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering, waarna het verslag wordt ondertekend.

UW BEHEER NV

Voorzitter

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"