

Ondernemingsnummer VME: 0663.981.133

Datum AV: 28 maart 2023

Locatie AV: Turnkring Boom

Aanvang AV: 18u45

Einde AV: 21u15

1. Notering van de aanwezigen en volmacht dragers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 18 van de 20 eigenaars, 897 van de 1000 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

2. Aanstelling bureau (Voorzitter, secretaris, stemopnemer) (volstreekte meerderheid)

Voorzitter: Bolssens

Secretaris: Syndicus, BV Insurea

Stemopnemer: Sas

Stemming:aanvaard

3. Bespreking en goedkeuring van de boekhouding van de vereniging 2022 (volstreekte meerderheid)

De boekhouding wordt overlopen.

Alle vragen en/of opmerkingen worden afdoende beantwoord.

Stuk 89 dient op sleutel @402

Stuk 93 dient 1/2 @402 en ½ op @401

Stuk 89 en stuk 87 interventies ten laste van Kone omdat zij de interventie hebben gevraagd.

Stuknummer betreft een verzekeringsschade

Er wordt gevraagd steeds eind januari de watermeterstand door te geven.

Stemming:aanvaard

4. Bespreking en goedkeuring begroting 2023 (volstreekte meerderheid)

De begroting wordt overlopen.

Huidige voorschotten: 43560 euro

Begroting 2023 : 46924 euro

Voorstel: Voorschotten aanpassen.

Stemming:aanvaard

5. Kwijting aan de commissaris van de rekening 2022 (volstreekte meerderheid)

Stemming: aanvaard

6. Aanstelling commissaris van de rekeningen 2023 (volstreekte meerderheid)

Mevr SAS en mevr. Dierckx stellen zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2023

Stemming:aanvaard

7. Kwijting aan de RVM (volstreekte meerderheid)

Stemming:

8. Administratieve, technische en financiële kwijting aan de syndicus (volstreekte meerderheid)

Stemming: aanvaard

9. Reservekapitaal:

1. Opbouw reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreekte meerderheid)

Voorstel: 5000 euro verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2023 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming:aanvaard

2. Opbouw (wettelijk) minimum reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring (4/5de meerderheid)

Voorstel: (bedrag wettelijk minimum), verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 2023 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming: niet van toepassing

10. Evaluatie vaste leveranciers

Er zijn geen opmerkingen over vaste leveranciers.

11. (Her)verkiezing Raad van Mede – Eigendom (volstreekte meerderheid)

De opdrachten van de raad van mede-eigendom, met als voornaamste taken een controlerende en adviserende opdracht naar de syndicus toe, worden door de syndicus verduidelijkt. Tevens wordt erop gewezen dat de leden van de raad van mede-eigendom verslag moeten uitbrengen aan alle mede-eigenaars op de algemene vergadering.

Kandidaat 1: Mr Sluyts

Stemming: aanvaard

Kandidaat 2: Dhr. Van de Vonder

Stemming: aanvaard

Kandidaat 3:

Stemming:

Kandidaat 4:

12. Afsluiten uitgebreide rechtsbijstandverzekering: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreekte meerderheid)

De syndicus geeft toelichting over het verschil tussen een standaard rechtsbijstandsverzekering in de blokpolis en een uitgebreide rechtsbijstandsverzekering ALL RISK van EUROMEX:

- Contractuele en niet contractuele geschillen
- Conflict bij onderhouds- en herstelcontracten
- Conflict met buur
- Conflict met individuele eigenaar

De huidige kostprijs voor de beperkte rechtsbijstand bij Ag bedraagt ongeveer 200 euro.

Kostprijs: 700 euro ALL Risk

Voorstel : afsluiten all risk

Stemming: aanvaard

Informatiebrochure werd online geplaatst.

13. Goedkeuring voorstudie zonnepanelen (volstreekte meerderheid)

Op de BAV van 31 januari 2023 werd onder punt 6 goedkeuring gegeven tot het leggen van zonnepanelen ten privatieven titel onder een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden werd intussen voldaan en er werd bevestigd dat er voldoende ruimte is om elke eigenaar de mogelijkheid te geven in de toekomst zonnepanelen te leggen ter dekking van een gemiddeld gezinsverbruik.

Voorstel : akkoord gaan met plaatsing zonnepanelen ten privatieve titel met een maximum van 4 panelen.

Stemming :aanvaard

14. Voorstudie plaatsing laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreekte meerderheid)

Gezien de sterke toename van elektrische voertuigen in België dient ook een VME de komende jaren een geschikte oplossing uit te werken om dit mogelijk te maken in de toekomst. De huidige elektrische installaties van gebouwen zijn niet voorzien om elektrische voertuigen te laden. Het elektriciteitsvermogen van het gebouw is hierop niet berekend waardoor de limiet van het elektriciteitsvermogen snel bereikt zal zijn. Dit doordat de vraag voor vermogen om elektrisch te laden veel hoger zal zijn dan het vermogen dat berekend werd bij de bouw van het project.

Om ervoor te zorgen dat elke autostaanplaats in de toekomst kan uitgerust worden met laadinfrastructuur, dient dit best gemeenschappelijk uitgewerkt te worden.

Problemen bij afzonderlijke/privatieve aanpak:

- Geen oplossing voor eigenaars die enkel een staanplaats hebben en dus geen elektriciteitsmeter in het gebouw hebben
- Geen regeling om het elektriciteitsvermogen van het gebouw te regelen waardoor de laadinfrastructuur niet/niet optimaal zal laden
- Geen mogelijkheid tot laden indien maximaal elektriciteitsvermogen bereikt is
- Geen vat op correcte/veilige installatie

Oplossing:

Gemeenschappelijke meter verzwaren

- Alle laadpalen op de gemeenschappelijke meter
- Vermogen beperken tot het beschikbare vermogen

Vermogen delen onder alle wagens

- Wie niet laadt, geeft vrij vermogen door (loadbalancing)
- Laadpunten dienen onderling te kunnen communiceren

Automatische afrekening met gebouwbeheerder

- Enkel voor wie een laadpunt heeft
- Afrekening aan energietarief van VME

Uit te breiden in de toekomst

Om de mogelijkheden m.b.t. laadinfrastructuur in het gebouw te onderzoeken, dient er een voorstudie te gebeuren waarbij er een analyse uitgevoerd wordt op basis van het aantal parkeerplaatsen en het profiel van de gebruikers.

Kostprijs firma Stroohm:

Voor de voorstudie bij VME's hanteren we een administratieve kost van €500,00 + €25,00/parkeerplaats. Vanaf >50 parkeerplaatsen rekenen we een prijs van €25,00/parkeerplaats.

Deze kost zal in mindering gebracht worden als de installatie van de laadinfrastructuur door Stroohm Services uitgevoerd kan worden.

Presentatie en toelichting op een (bijzondere) algemene vergadering: 375 euro

Prijzen zijn excl. BTW.

Op de av van 11 april 2022 wenste de vme deze studie nog niet uit te voeren.

Stemming: niet aanvaard

15. Aanpassen RIO m.b.t. plaatsing laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen: Bespreking + goedkeuring voorstel (2/3de meerderheid)

In afwachting van de (uitvoering van de) beslissing en/of negatieve beslissing door de AV om de plaatsing van laadinfrastructuur voor elektrische wagens gemeenschappelijk uit te werken, heeft elke eigenaar het recht (Art. 3.82. B.W.) om privaat laadinfrastructuur te voorzien.

Het verbinden van het laadstation dient te gebeuren via een zekeringskast onder de teller van het appartement waarbij de parkeerplaats hoort. De verbinding gebeurt met bekabeling in functie van het vermogen van het laadstation en loopt zoveel mogelijk via bestaande kabelgoten.

Op plaatsen waar geen kabelgoot is, wordt de kabel verticaal of horizontaal geleid in PVC-buizen. Alle werken dienen te gebeuren volgens de geldende regels inzake elektrische installaties en worden steeds uitgevoerd door een erkend installateur/technieker. Indien bij het plaatsen van de bekabeling een brandwerende wand wordt doorboord, dan zal deze opnieuw brandwerend gedicht dienen te worden volgens de technische regels terzake.

Voorafgaandelijk aan de installatie dient de privatieve eigenaar advies/goedkeuring te bekomen bij de brandweer en de netwerkbeheerder.

De privatieve eigenaar laat de relevante elektrische schema's aanpassen in lijn met de gewijzigde toestand en bezorgt een papieren en elektronische versie aan de syndicus.

De in art. 3.82 §2 B.W. voorziene aanvraag per aangetekend schrijven dient voldoende gedocumenteerd te zijn en minimaal de bekomen goedkeuring of positief advies van de Brandweer en de netwerkbeheerder te bevatten. In het belang van alle betrokkenen zal een aanvraag zonder deze specifieke goedkeuring of positief advies als niet geldig worden teruggezonden.

Vóór indienstname dient de installatie gekeurd te worden door een erkend keuringsorganisme. De eigenaar bezorgt een kopie van dit attest aan de syndicus.

De eigenaar is op de hoogte en gaat akkoord met het gegeven dat, als er in de toekomst beslist wordt om gemeenschappelijke voorzieningen voor laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen in of aan het gebouw te voorzien, hij of zij hieraan ook zal moeten deelnemen en bijdragen.

Stemming: Dit punt komt te vervallen aangezien dit reeds werd gestemd en goedgekeurd in 2022

16. Fibernetwerk: Bespreking + goedkeuring voorstel (2/3de meerderheid)

Het voorstel werd per mail rondgestuurd en reeds goedgekeurd op de av van 11 april 2022. Dit punt komt te vervallen. Dit wordt samen met de RVM opgevolgd.

17. Varia (niet officieel agendapunt, hier kunnen enkel stemmingen gebeuren indien iedereen aanwezig is)

- Er is geen tevredenheid over de poets. Er wordt voorgesteld over te schakelen naar een andere firma. Dit is uit te werken met de RVM
- Er is geen tevredenheid over Kone. Zij zijn niet transparant naar de opvolging van de kosten van interventie in ingang 146. Er wordt voorgesteld om over te schakelen naar een andere firma. Dit is uit te werken met de RVM
- Intussen werd landmeter Ceulemans aangesteld om een splitsingsplan en voorstel van quotiteiten voor de garage op te maken. Zo gauw dit in ons bezit is, kan dit op de av voorgelegd worden ter goedkeuring.
- Er bestond een tijdelijk fonds van 6195,74 in 2019. Hoe is dat weggeboekt ?

Gebouw: VME STEENBAKKERSHOF(0663.981.133)

Tijdstip: 27/03/2023 0:00:00

Aanwezig: 897/1000 (89,70%) quotiteiten, 18/20 (90,00%) personen

Stemmingspunten

• **2: Aanstelling bureau**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(897)

- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **3: Bespreking en goedkeuring boekhouding 2022**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(715)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (182): Kashefi Houman : 33, Sluyts - Dierckx Walter - Christel : 33, Somers Milly : 50, Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda : 66
- Blanco: (0)

• **4: bespreking en goedkeuring begroting 2023**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(897)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Kwijting commissaris boekjaar 2022**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(864)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (33): Kashefi Houman : 33
- Blanco: (0)

• **6: Aanstelling commissaris boekjaar 2023**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(897)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Kwijting RVM**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(897)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

- **8: Adm. Techn en Financiële kwijting syndicus**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **87,07%**(781)
- Nee: **12,93%**(116): Somers Milly : 50, Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda : 66
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **9: 1. Opbouw reservekapitaal - goedkeuring voorstel**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **73,47%**(659)
- Nee: **26,53%**(238): Lagmis - Haltout Achraf - Noura : 45, Salek - Szczesniak : 35, Somers Milly : 50, Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda : 66, Wellecommme - Vereycken Anne - Paul : 42
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **9: 2. Opbouw reservekapitaal : goedkeuring wett. minimum**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/5 + 1

Resultaten:

- Ja: **82,20%**(448)
- Nee: **17,80%**(97): Sluyts - Dierckx Walter - Christel : 33, Vandenbosche - Sas : 64
- Onthouding: (296): De Winter - Marckx Paul - Els : 45, Kashefi Houman : 33, Marivoet Jan : 64, Salek - Szczesniak : 35, Van Asch Vincent : 63, Van Den Vonder - Verlinden Freddy - Tania : 56
- Blanco: (56): Veulemans Yvonne : 56

- **11: (Her)verkiezing RVM - kandidaat 1**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(897)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **11: (Her)verkiezing RVM - kandidaat 2**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(897)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)
- **11: (Her)verkiezing RVM - kandidaat 3**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (897): Bolssens Rene : 48, De Winter - Marckx Paul - Els : 45, Kashefi Houman : 33, Lagmis - Haltout Achraf - Noura : 45, Marivoet Jan : 64, Naka BVBA : 30, Roosens Freddy : 44, Salek - Szczesniak : 35, Sluyts - Dierckx Walter - Christel : 33, Somers Milly : 50, Torfs - Schillemans : 63, Van Asch Vincent : 63, Van Den Vonder - Verlinden Freddy - Tania : 56, Van Gestel Jozef : 60, Vandenbosche - Sas : 64, Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda : 66, Veulemans Yvonne : 56, Wellecomme - Vereycken Anne - Paul : 42
- **11: (Her)verkiezing RVM - kandidaat 4**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (897): Bolssens Rene : 48, De Winter - Marckx Paul - Els : 45, Kashefi Houman : 33, Lagmis - Haltout Achraf - Noura : 45, Marivoet Jan : 64, Naka BVBA : 30, Roosens Freddy : 44, Salek - Szczesniak : 35, Sluyts - Dierckx Walter - Christel : 33, Somers Milly : 50, Torfs - Schillemans : 63, Van Asch Vincent : 63, Van Den Vonder - Verlinden Freddy - Tania : 56, Van Gestel Jozef : 60, Vandenbosche - Sas : 64, Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda : 66, Veulemans Yvonne : 56, Wellecomme - Vereycken Anne - Paul : 42
- **12: Afsluiten uitgebreide rechtsbijstand**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **96,04%**(801)
 - Nee: **3,96%**(33): Kashefi Houman : 33
 - Onthouding: (63): Torfs - Schillemans : 63
 - Blanco: (0)
- **13: Goedkeuring voorstudie zonnepanelen**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **95,56%**(754)
 - Nee: **4,44%**(35): Salek - Szczesniak : 35
 - Onthouding: (63): Torfs - Schillemans : 63
 - Blanco: (45): Lagmis - Haltout Achraf - Noura : 45
- **14: goedkeuring voorstudie laadpalen**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **13,86%**(97)
 - Nee: **86,14%**(603): Bolssens Rene : 48, De Winter - Marckx Paul - Els : 45, Naka BVBA : 30, Roosens Freddy : 44, Salek - Szczesniak : 35, Somers Milly : 50, Torfs - Schillemans : 63, Van Den Vonder - Verlinden Freddy - Tania : 56, Van Gestel Jozef : 60, Vandenbosche - Sas : 64, Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda : 66, Wellecomme - Vereycken Anne - Paul : 42
 - Onthouding: (152): Kashefi Houman : 33, Van Asch Vincent : 63, Veulemans Yvonne : 56
 - Blanco: (45): Lagmis - Haltout Achraf - Noura : 45
- **15: Aanpassen Rio ifv plaatsing laadpalen**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
 - Nee: **100,00%**(336): Bolssens Rene : 48, Naka BVBA : 30, Roosens Freddy : 44, Salek - Szczesniak : 35, Torfs - Schillemans : 63, Van Den Vonder - Verlinden Freddy - Tania : 56, Van Gestel Jozef : 60
 - Onthouding: (516): De Winter - Marckx Paul - Els : 45, Kashefi Houman : 33, Marivoet Jan : 64, Sluys - Dierckx Walter - Christel : 33, Somers Milly : 50, Van Asch Vincent : 63, Vandenbosche - Sas : 64, Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda : 66, Veulemans Yvonne : 56, Wellecomme - Vereycken Anne - Paul : 42
 - Blanco: (45): Lagmis - Haltout Achraf - Noura : 45
- **16: Fibernetwerk : goedkeuring voorstel**

Verdeelsleutel: @ 100 - ALLE AANDELEN

Vereiste meerderheid: 2/3 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(817)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (35): Salek - Szczesniak : 35
- Blanco: (45): Lagmis - Haltout Achraf - Noura : 45

Details

- **Aanwezig:** Bolssens Rene (48), De Winter - Marckx Paul - Els (45), Kashefi Houman (33), Lagmis - Haltout Achraf - Noura (45), Marivoet Jan (64), Naka BVBA (30), Roosens Freddy (44), Salek - Szczesniak (35), Sluys - Dierckx Walter - Christel (33), Somers Milly (50), Torfs - Schillemans (63), Van Asch Vincent (63), Van Den Vonder - Verlinden Freddy - Tania (56), Van Gestel Jozef (60), Vandenbosche - Sas (64), Verbeeck - Vandenbroecke Christian - Amanda (66), Veulemans Yvonne (56), Wellecomme - Vereycken Anne - Paul (42)
- **Afwezig:** De Wever Annick (50), Nalatenschap Sel Maire (53)

