

Ondernemingsnummer VME: 0663.981.133

Datum AV: 31 januari 2023

Locatie AV: zaal turnkring Boom

Aanvang AV: 18u30

Einde AV: 21u45

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: dhr. Bolssens

Secretaris: Syndicus, BV Insurea

Stemopnemer: dhr. Bolssens

Stemming: unaniem aanvaard

3. Problematiek bovengrondse garages – voorstel plan van aanpak (volstreekte meerderheid)

De problematiek omtrent de 9 “niet bestaande” garages is genoegzaam en vormt al vele jaren een discussiepunt binnen de vme. Voor zover we kunnen zien werden hier zowel in 2013 als in 2019 ernstige pogingen gedaan om de zaak te deblokken. Deze zijn steeds om diverse redenen nadien vastgelopen. Ter info, op dit ogenblik zijn de garages door het principe van het recht op natrekking eigendom van de vme.

Heden trachten we opnieuw een haalbaar plan voor te stellen om deze problematiek definitief op te lossen. Na uitgebreid overleg met notaris Tobback willen we volgend plan van aanpak voorstellen :

In plaats van de vorige pogingen waarbij er getracht werd de garages te incorporeren in de bestaande vme waarbij er opnieuw quotiteiten dienden voorgesteld te worden voor het gehele complex (appartementengebouw en garages) met erg hoge kosten en gekende problematieken tot gevolg, wordt er nu een totaal andere keuze voorgesteld. Met name zal het garagecomplex afgesplitst worden van het gebouw. Dit heeft enkele voordelen, met name veel minder kostelijk inzake het voorstel van quotiteiten en ook minder ruimte tot discussie omtrent de voorgestelde quotiteiten. Volgende stappen dienen hierbij genomen te worden :

- Verlenen akkoord om gemeenschappelijke delen (grond garages) te privatiseren.
- Akkoord ter vervreemding van het garagecomplex
- Nieuw voorstel van quotiteiten en akkoord hieromtrent voor het garagecomplex
- Opmaak verdelingsplan
- Opmaak voorstel van quotiteiten voor het garagecomplex
- Opmaak en goedkeuring statuten voor het garagecomplex
- Akkoord omtrent de verkoopprijs per garage, tzt 8500 euro
- Mandateren van de syndicus om alle noodzakelijke stappen in dit proces te nemen, inclusief het ondertekenen van de nodige aktes (statuten en verkoopaktes)

Stemming : unaniem aanvaard

4. Problematiek waterinfiltraties ondergrondse garage – goedkeuring offerte Meva (volstreekte meerderheid)

Reeds vele jaren is er een ernstige waterinfiltratieproblematiek in de ondergrondse garages. Op de vorige algemene vergadering in 2022 werd er door de syndicus voorgesteld om een architect aan te stellen om in de brede zin alle bouwkundige problemen te bekijken, waaronder uiteraard vooral de infiltratie in de ondergrondse parkeergarage. Op dat ogenblik stelde mede-eigenaar dhr. Van Asch (MEVA NV) voor dat hij de nodige werken zou kunnen uitvoeren. Hiervoor werd een offerte opgemaakt en hier toegelicht.

Voorstel : akkoord geven over de offerte van MEVA

Stemming : aanvaard met 708 /743^{ste}

Stemden tegen : Sluyts-Dierckx

Onthielden zich : Van Asch, Naka bv

5. Financiering aanpak problematiek waterinfiltraties (volstreekte meerderheid)

Doel is om de werken zoveel mogelijk te financieren vanuit de opbrengst van de verkoop van de garages. Gezien de vermoedelijk nog langere doorlooptijd van de realisatie van de verkoop van de garages zal het bedrag van de werken via afzonderlijke opvragingen gebeuren.

Stemming : aanvaard met 530/727^{ste}

Stemden tegen : Veulemans, Van Gestel, Kashefi, Bolssens

Onthielden zich : Sluyts-Dierckx, Naka bv

6. Akkoord en bepaling voorwaarden tot het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het gebouw ten privatieve nut, en dit na controle van de dak door de installerende firma en de bevestiging dat elke eigenaar hetzij privaat hetzij collectief zonnepanelen zal kunnen plaatsen welke een normaal verbruik kunnen dekken (2/3^{de} meerderheid)

Er wordt voorgesteld om akkoord te verlenen om zonnepanelen ten privatieve nut op het dak te leggen mits het naleven van de volgende voorwaarden :

- Voorstudie die bevestigt dat elke eigenaar zonnepanelen kan plaatsen welke een normaal verbruik kunnen dekken en dit rekening houdend met de duizendsten in de gemene delen. Tevens zal deze voorstudie de volledige technische werkwijze dienen te omschrijven. Deze voorstudie dient het onderwerp te vormen van een goedkeuring op een algemene vergadering.
- Eigenaar blijft steeds aansprakelijk voor eventuele schade aan de gemene delen door de plaatsing, onderhoud, herstel en hernieuwing.
- Voorafgaandelijk melden aan de syndicus
- Keuring elektriciteit
- Er wordt enkel gewerkt met een erkende aannemer

Stemming : aanvaard met 688/804^{ste}

Stemden tegen : Verbeeck-Vandenbroecke, Somers

Onthielden zich : Naka bv

7. Creëren van de vereiste privatieve gebruiksrechten in de statuten ten voordele van de eigenaars die zonnepanelen op het dak wensen te leggen. (4/5^{de} meerderheid)

Voorstel is om de nodige privatieve gebruiksrechten te creëren in de statuten zodat elke eigenaar desgewenst zonnepanelen kan leggen ten privatieve nut en in overeenstemming met de beslissing van de algemene vergadering.

Stemming : aanvaard met 611/727^{ste}

Onthielden zich : Salek-Szczesniak, Wellecomme-Vereycken, Naka bv

8. Syndicus mandateren om de nodige aanpassingen te doen (o.a. aanpassen verzekeringspolis indien noodzakelijk) en het tekenen van de wijzigende statuten (volstreekte meerderheid)

Stemming : aanvaard met 688/804^{ste}

Stemden tegen : Verbeeck-Vandenbroecke, Somers

Onthielden zich : Naka bv

9. Aanstelling nieuwe tuinman (volstreekte meerderheid)

De huidige tuinman Vinck heeft aangegeven met onmiddellijk ingang te stoppen.

Voorstel om over te stappen naar tuinen Dewit. De offerte staat online.

Stemming : aanvaard met 867/897^{ste}

10. Varia (hier kunnen geen rechtsgeldige beslissingen genomen worden tenzij elke eigenaar persoonlijk aanwezig is)

X

Syndicus

X

VOORZITTER