

A. ET-TAIBI – C. DEROO

Antwerpen, 13 juni 2022

**VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VM BEZEMHEIDE, KAPELLENSTEENWEG 361-363 IN KALMTHOUT
Ond.nr. 0830.291.690**

Datum : maandag 13 juni 2022 om 18u00

Plaats : Strijboshof, Achterbroeksteenweg 69, 2920 Kalmthout

DAGORDE :

1. Verwelcoming en noteren aanwezigheden – aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Er zijn in totaal 10 van de 13 eigenaars aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 8460/9.737^{sten}. De vergadering kan derhalve geldig plaatsvinden en beslissen.

Bij aanvang van de vergadering wordt mevrouw Gruythuysen aangesteld als voorzitter van de vergadering en Beheer BVBA als secretaris.

2. Financieel overzicht – goedkeuring begroting gewone en buitengewone kosten – goedkeuring balans

- Tijdens het boekjaar 04/2019 – 03/2020 bedroegen de totale onkosten 16.619,40 euro.
- Tijdens het boekjaar 04/2020 – 03/2021 bedroegen de totale onkosten 15.245,51 euro.
- Tijdens het boekjaar 04/2021 – 03/2022 bedroegen de totale onkosten 16.048,08 euro.
- De basisprovisie / het waarborgfonds bedraagt momenteel 5.000 euro. De kwartaalvoorschotten bedragen 3.750 euro. Dit zorgt voor een werkkapitaal op jaarbasis t.b.v. 20.000 euro. De voorschotten op zich zijn onvoldoende om de lopende uitgaven te financieren. In combinatie met het waarborgfonds is er voldoende, echter dient het verschil met de voorschotten dan steeds opgelegd te worden bij de jaarafrekening.
- Voor de begroting van de vaste kosten wordt verwezen naar de toelichting van de voorschotten. Voor de begroting van de buitengewone kosten wordt verwezen naar de beslissingen die verder tijdens deze vergadering genomen zullen worden.
- Achterstallen op datum van 13/06/2022:

Cassimon € 320,16.

- De financiële situatie wordt samen met de balans dd. 31.03.2022 unaniem goedgekeurd.

3. Decharge raad van mede-eigendom en syndicus

Dhr. Van den Buys en dhr. Gruythuysen vormden het afgelopen jaar de raad van mede-eigendom.

De vergadering verleent unaniem décharge aan de raad van mede-eigendom, commissaris en de syndicus.

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

Dhr. Van den Buys en dhr. Gruythuysen worden unaniem verkozen als leden van de raad van mede-eigendom.

Mevr. Van Veldhoven wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.

De vergadering beslist o.b.v. 80,07 % om BVBA Beheer aan te stellen voor 3 jaar cfr. het voorgelegde mandaat.

Stemmen tegen: Cassimon (599/9.737); Ven (544/9.737); Loos (543/9.737).

Mevr. Van Veldhoven wordt unaniem gemandateerd om het mandaat met Beheer BV in naam van de V.M. Bezemheide te ondertekenen.

5. Wijzigen 15-daagse vergaderperiode en/of periode boekjaar

Het boekjaar loopt steeds van 1 april t/m 31 maart. De 15-daagse periode voor de algemene vergadering loopt van 16-31 mei.

Deze volgen te kort op elkaar. Na het afsluiten van het boekjaar dienen nog facturen verzameld te worden, zaken afgesloten worden, vooraleer de afrekening kan opgemaakt worden. Na opmaak dient deze nog nagekeken te worden door de syndicus en de commissaris. Hiermee rekening houdende dient er minimum 3 maanden tussen het afsluiten van het boekjaar en de periode van de algemene vergadering te zitten.

Indien men de huidige 15-daagse periode wenst te behouden, dient het boekjaar uiterlijk 31.01 te worden afgesloten.

Een andere optie is het verplaatsen van de 15-daagse vergaderperiode naar het najaar.

Er wordt unaniem beslist om de vergaderperiode te verplaatsen naar 01-15 oktober. De eerstvolgende AV zal plaatsvinden in oktober 2023.

6. EPC gemene delen

Vanaf 1 januari 2023 is een EPC ook verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw met 4-15 kavels, 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 We Love Buildings, BTV en ACA. REAS is het goedkoopste en beste voorstel (315,00 – 985,00 – 1.029,00 euro/beschermde volume, naargelang het aantal panden).

De vergadering beslist unaniem om het EPC gemene delen te laten opmaken door de firma We Love Buildings.

7. Problematiek condensor Versgalerij André – stedenbouwkundige overtreding – opstart gerechtelijke procedure

Tijdens de algemene vergadering dd. 31.05.2018 werd aan dhr. Van Den Buys toegestaan de ruimte achter de achtergevel over de volledige breedte en 2 meter diepte aan te wenden om de condensor én vuilnisbakken te plaatsen. De voorgestelde ruimte zou netjes afgemaakt worden op kosten van dhr. Van Den Buys zodat de condensor noch de vuilnisbakken zichtbaar zijn. Dit onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

Deze werken werden reeds uitgevoerd, echter volgens dhr. Loos niet cfr. de voorschriften in de verkregen stedenbouwkundige vergunning. Dhr. Loos stelt voor een gerechtelijke procedure op te starten indien de werken niet tegen een bepaalde datum in overeenstemming met de voorschriften uit de stedenbouwkundige vergunning gebracht worden.

De condensor zelf is ondertussen verwijderd dus dit agendapunt is niet meer aan orde. Dhr. Ven, dhr. Loos en mevr. Cassimon vonden de overlast die veroorzaakt werd door de Condensor dermate dat zij een tegemoetkoming wensen. Zij vertegenwoordigen slechts 19,93 % van de eigenaars op de algemene vergadering. Dit is dan ook een onvoldoende meerderheid. De overige aanwezige eigenaars zijn niet van die mening.

8. Vernieuwing en isolatie dak achterbouw in combinatie met terrassen eerste verdieping

Het dak van de achterbouw vertoont een lekkage. Dit dak is privaat eigendom van de Versgalerij André.

Dakwerker Daniel L'Eau kwam ter plaatse. De terrassen van de eerste verdieping hangen vlak boven het dak van de achterbouw. Indien de waterdichting van het dak vervangen dient te worden, kan deze niet aangewerkt worden aangezien men niet onder de terrassen kan (te smal). Om die reden kan het dak enkel aangepakt worden door de terrassen mee in te pakken met waterdichting.

De ruwbouw van de terrassen, hun borstweringen, hun leuning en traliewerk is gemeenschappelijk. De bevoering en bekleding der terrassen is privaat. Echter zou de aanwerking aan de terrassen een rechtstreeks gevolg zijn van werken aan een privaat pand. In die zin zijn de volledige werken te dragen door de privaat eigenaar van het desbetreffende dak.

De offertes van Daniel L'Eau hieromtrent worden toegelicht:

De kostprijs voor het isoleren (100 mm en 4,50 R-waarde) en vernieuwen van de waterdichting van het achterdak bedraagt 5.374 euro excl. btw.

De kostprijs voor het verwijderen van de balustrades van de eerste verdieping, het verwijderen van de tegels en afvoeren naar de container, het dichtmaken van de spleet tussen het terras en het onderliggende dak, het leveren en plaatsen van keramische tegels op het terras en het herplaatsen van de balustrade bedraagt 4.726 euro excl. btw.

Het is niet de volledige achterbouw die nadien is bijgebouwd. Er dient dus in kaart gebracht te worden welk gedeelte exact gemeenschappelijk dan wel privaat is. Dit zal nadien nog aan de eigenaars bevestigd worden om verdere discussies in de toekomst te vermijden.

9. Overeenkomst erfpacht voor HS-cabine achteraan in garageblok t.v.v. Fluvius

Het afgelopen jaar werd de syndicus gecontacteerd door Fluvius m.b.t. een hoogspanningscabine gelegen in de garage achteraan het gebouw Kapellensteenweg 361-363 Kalmthout.

De basisakte maakt melding van de aanwezigheid van deze hoogspanningscabine, echter wordt er geen vermelding gemaakt van de duur van de erfpacht, de erfdiensbaarheid en recht van doorgang. Om later discussies te vermijden als er toch moest gewerkt worden aan of in de hoogspanningscabine, wenst Fluvius dit alsnog notarieel in orde te brengen.

Zij maakten hieromtrent reeds een voorstel tot overeenkomst op. Alle aktekosten hieromtrent zullen door Fluvius gedragen worden.

De overeenkomst is voor een duur van 99 jaar. Men is unaniem akkoord met de overeenkomst aangaande de erfpacht die Fluvius voorstelt. De vergadering verleent unaniem mandaat aan Beheer BV om de akte te ondertekenen bij de notaris.

10. Bepalingen aangaande buitenunit warmtepomp

De eigenaar van het app op de 3^{de} verdieping zou graag een buitenunit voor zijn warmtepomp installeren op het stuk plat dak waar het puntdak begint. De vergadering verleent unaniem akkoord voor deze werken.

11. Wijzigen onderhoudsfirma lift

De samenwerking met de liftonderhoudsfirma Otis loopt niet altijd erg vlot. Bovendien zijn de tarieven aan de hoge kant.

Er werden bij alternatieve firma offerte voor het onderhoud van de lift opgevraagd. De offertes van de firma's Ora Liften, wordt toegelicht en bedraagt € 1199,84 excl BTW per lift.

De overeenkomst met de firma Otis kan opgezegd worden tegen 01/01/2023.

De vergadering beslist unaniem om voor het onderhoud van de lift over te schakelen naar de firma ORA Liften.

12. Toegang tot private watermeters

Hieromtrent wordt verwezen naar het verslag van de algemene vergadering dd. 2019:

"Door de wijzigende basisakte dd. 8 juli 1991 werd de oorspronkelijk voorziene hoogspanningskelder in het hoofdgebouw uit de gemeenschappelijke delen gelicht en als privaat onderdeel gehecht aan de private eigendom gelijkvloers midden.

Echter bevinden de individuele watermeters zich in deze kelderberging, die nu eigendom is van dhr. Van Den Buys. Daar de kelderberging sinds kort wordt afgesloten, zijn de watermeters niet bereikbaar voor de individuele eigenaars.

De syndicus nam telefonisch contact op met Pidpa. Zij melden het volgende:

Voor het verplaatsen van de watermeters is een nieuwe aftakking nodig. Voor de kosten hieromtrent dient men rekening te houden met het volgende:

- Voorbereidende werken door een loodgieter
- Nieuwe aftakking: 3.156,96 euro
- 7 meters aan 80 euro per meter
- Plaatsingskost loodgieter
- Keuring meter appartementen vanaf 127 euro + elk bijkomend uur

- Keuring meter winkel apart

Pidpa haalde als mogelijk alternatief het plaatsen van een sleutelkastje met code ter hoogte van de deur aan.

Er wordt benadrukt dat het gaat om privatieve watermeters en de algemene vergadering hieromtrent dus geen beslissing kan nemen."

Deze situatie bleef tot op heden onveranderd. Echter vroeg dhr. Loos dit punt opnieuw ter sprake te brengen.

Los van de situatie na de watermeters zit ook de afsluitkraan van het water in de afgesloten ruimte. Er zal met een loodgieter naar de mogelijkheden voor het plaatsen van afsluitkranen gekeken worden.

13. Offerte o.b.v. aanbevelingen Saval n.a.v. brandbeveiliging en/of -detectie

De firma Saval deed enkele aanbevelingen (geen verplichtingen) m.b.t. brandbeveiliging en/of -detectie. De offerte wordt toegelicht.

Er is al noodverlichting. De vergadering beslist unaniem de voorgestelde offerte niet uit te voeren.

14. Varia

- Eigenaar Govaers wordt verzocht het terras te reinigen en te onderhouden.
- In kelder 363 bevinden er zich allerlei privatieve spullen. Er zal een firma worden langs gestuurd om de kelder leeg te halen.
- Tegen de volgende algemene vergadering zal een offerte worden opgevraagd voor het voegen van de gevels van de garages.
- Volgens dhr. Loos, dhr. Ven en mevr. Cassimon is het afwerken van de fietsenberigng (compensatie erfdienstbaarheid) niet uitgevoerd in de juiste kleur gevelsteen. De overige aanwezige eigenaars geven aan dit geen probleem te vinden.



C. DEROO
Hoofdverantwoordelijke gebouwen
03/242.06.04
cd@beheer.be



A. ET-TAIBI
Verantwoordelijke gebouwen
03/242.06.02
aet@beheer.be