



Vme Otterstraat 196-198

Verslag Algemene Vergadering 2023

Verslag Algemene Vergadering Otterstraat 196-198

1. Tekenen aanwezigheidsregister, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (mededeling)

De mede-eigenaars worden in naam van de syndicus verwelkomd.
Het aanwezigheidsregister wordt ondertekend en eventuele volmachten worden gecontroleerd.

Vme Otterstraat 196-198 te 2300 Turnhout – Otterstraat 196-198	
Ondernemingsnummer:	0872.136.403
Datum:	Donderdag 8 juni 2023 om 19 uur
Locatie:	Brasserie Leffe, Grote markt 72, te 2300 Turnhout
3/5	eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht
1.040/1.110	aandelen zijn vertegenwoordigd

Het wettelijk bepaalde aanwezigheidsquorum werd bereikt zodat deze vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

2. Aanstelling van de Voorzitter van de vergadering (stemming 50%+1)

Dhr. Van Den Heuvel stelt zich kandidaat om te zetelen als Voorzitter van deze algemene vergadering.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Dhr. Van Den Heuvel als Voorzitter van deze algemene vergadering.
--------------------	--

Dhr. Van Den Heuvel opent de vergadering en geeft het woord aan de syndicus.

3. Aanstelling van de Secretaris van de vergadering (stemming 50%+1)

Dhr. Schraeyen stelt zich kandidaat om te zetelen als Secretaris van deze algemene vergadering.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Dhr. Schraeyen als Secretaris van deze algemene vergadering.
--------------------	---

4. Aanstelling van de stemopnemer van de vergadering (stemming 50%+1)

Er zijn geen kandidaten om te zetelen als stemopnemer van deze algemene vergadering.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het niet aanstellen van een stemopnemer voor deze algemene vergadering.
--------------------	---

5. Bespreking en goedkeuring jaarrekening en balans boekjaar 01.04.2022 – 31.03.2023 (stemming 50%+1)

De jaarrekening van het afgelopen boekjaar en de balans van de VME werden uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus. Deze zullen worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zullen uitmaken.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, rekening houdend met hogervermelde vaststellingen, al dan niet over te gaan tot goedkeuring van de jaarrekening en balans dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot goedkeuring van de jaarrekening en balans zullen leiden.

Wijzigingen:

Michel van Tilburg stelt de vraag of de syndicus kan nakijken of er een verschil aanwezig is van € 827,88 en waar dit verschil vandaan komt.

De syndicus verklaart dat er geen verschil aanwezig is en dat de balans van de Vme in evenwicht is.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarrekening en balans van de Vme.
--------------------	--

6. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting – syndicus (stemming 50%+1)

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, na toelichting omtrent het door zijn gevoerde administratieve, financiële en technische beheer van het afgelopen werkingsjaar, over te gaan tot het verlenen van kwijting dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot kwijting aan de syndicus voor het door hem gevoerde beheer zullen leiden.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de syndicus voor het gevoerde administratieve, financiële en technische beheer.
--------------------	---

7. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting – commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Wegens het overlijden van Dhr. Van Tilburg Rudy is er geen nazicht kunnen gebeuren van de rekeningen en komt bijgevolg dit betreffende agendapunt te vervallen.

8. Aanstelling van de commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Overeenkomstig art. 3.91 B.W. dient de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan te stellen, die al dan niet mede-eigenaar is en wiens verplichtingen en bevoegdheden in het reglement van mede-eigendom zijn vastgesteld. De taak van de commissaris zal er voornamelijk in bestaan om de door de syndicus gevoerde boekhouding op haar correctheid te controleren.

Dhr. Van Tilbrug Michel stelt zich kandidaat om de taak van commissaris van de rekeningen van de Vme uit te oefenen.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Dhr. Van Tilburg Michel als Commissaris van de rekeningen.
--------------------	---

9. Bespreking rapport contractuele leveringen en goedkeuring voor het verlengen en/of wijzigen van de bestaande onderhouds- en leveringscontracten (stemming 50%+1)

Volgende onderhouds- en leveringscontracten werden afgesloten en blijven ongewijzigd tenzij anders vermeld:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Brandpolis gebouw: | KBC |
| - Rechtsbijstand na brand: | KBC |
| - Ba Vme: | Concordia |
| - Bankrekeningen: | KBC |
| - Elektriciteit: | Engie, niet naar Ebem cnf. zonnepanelen. |
| - Onderhoud lift: | Lift-it |
| - Telefoon lift: | Lift-it |
| - Keuring lift: | Konhef |
| - Keuring brandblussers: | Mdp Fireprotection |
| - Keuring branddetectie: | Mdp Fireprotection |
| - Schoonmaak: | in eigen beheer |
| - Eigenaarsportaal | Dobby (Zeron) |

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlengen en/of wijzigen van bovenstaande onderhouds – en leveringscontracten.
--------------------	--

10. Goedkeuring ontwerpbegroting, werkkapitaal en provisies boekjaar 01.04.2023 – 31.03.2024 (stemming 50%+1)

De syndicus legt aan de algemene vergadering een begroting voor met betrekking tot de voorzienbare gewone en buitengewone uitgaven voor het volgende boekjaar. Deze begroting t.b.v. € 6.500 werd uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus en zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zal uitmaken.

Doorheen het jaar hebben wij gemerkt dat het werkkapitaal ontoerijkend was, hierdoor stellen wij voor het werkkapitaal te verhogen van € 2.500 naar € 3.500 waarin iedere mede-eigenaar bijdraagt in functie van het aantal aandelen in mede-eigendom.

De syndicus stelt voor dit werkkapitaal aan te vullen d.m.v. een totale maandelijkse provisie t.b.v. € 541,67 verdeeld in functie van de bijgevoegde begroting.

De nieuwe provisies zullen in een afzonderlijk schrijven opgevraagd worden. Mogen we u vragen om een bestendige opdracht bij uw bank aan te vragen voor de 10^e van de maand en het OGM nummer (gestructureerde mededeling) te gebruiken.

De mede-eigenaars worden verzocht om het juiste opgevraagde bedrag over te schrijven.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte begroting, het werkkapitaal en de totale maandelijkse provisie alsook de wijzen van verdeling.
--------------------	--

Indien er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waarbij de financiële middelen van de Vme niet toereikend zijn, zal de syndicus in het kader van art. 3.89 § 4, 2^o extra provisies dienen op te vragen om de solvabiliteit van de Vme te kunnen waarborgen.

11. Goedkeuring en samenstelling reservekapitaal op basis van een begrotingsraming voor de buitengewone te verwachten kosten voor boekjaar 01.04.2023 – 31.03.2023 (stemming 50%+1)

Overeenkomstig de bepalingen van art. 3.86 § 3 B.W. legt de syndicus een ontwerp lange termijn budgettering voor aan de algemene vergadering. Deze wordt toegelicht en besproken.

De syndicus stelt voor om over te gaan tot vorming van een reservekapitaal ten bedrage van € 1.000 voor het volgende boekjaar. Het reservekapitaal zal opgevraagd worden in functie van het aantal aandelen.

Akkoord: 0/1040

Niet akkoord: 1040/104 Mede-eigenaar: Schraeyen, Van Den Heuvel, Van Tilburg Michel

Beslissing:	De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 0 % akkoord met de vorming van een reservekapitaal.
--------------------	---

12. Goedkeuring binnenbrengen Fiberklaar in gemeenschappelijke technische ruimte (stemming 2/3de)

Fiberklaar wordt per gemeente uitgerold. Hiervoor worden er glasvezelskabels van de straatkant binnengebracht in het gebouw door veelal onderaannemers van Fiberklaar. Deze kabels dienen dan nog verdeeld te worden naar alle appartementen. Vaak wordt door de onderaannemer voorgesteld (via een zogenaamde site survey) om dit in opbouw te doen in de gemeenschappelijke gangen.

De leden van de algemene vergadering besluiten hierbij dat deze glasvezelkabels getrokken mogen worden tot in de gemeenschappelijke technische ruimtes. Indien een eigenaar deze kabels wenst door te trekken tot in zijn appartement en

dit dient te verlopen via de gemeenschappelijke gangen is hier een specifieke goedkeuring voor nodig van de algemene vergadering.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het binnenbrengen van Fiberklaar in de gemeenschappelijke technische ruimte van het gebouw zoals hoger vermeld. Verdere uitrol van deze kabels behoeft een specifieke goedkeuring van de algemene vergadering.

13. Goedkeuring opmaak asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (stemming 50%+1)

De residentie Otterstraat is gebouwd in 1996, waardoor de opmaak van een asbestattest noodzakelijk is.

Het asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het gebouw al dan niet asbestveilig is. De verplichting tot het hebben van een asbestattest geldt voor elke TCR - Technische Constructie Risicobouwjaar:

- constructie (gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, ...)
- risicobouwjaar: jaar 2000 of ouder
- In het kader van een eigendomsoverdracht onder levenden (niet bij erfenis)

Sinds 23/11/2022 is een geldig asbestattest nodig voor de kavel als het gebouw(deel) gebouwd is voor 2001 en voldoet aan enkele randvoorwaarden (oppervlakte groter dan 20m², toegankelijk en in het kader van een eigendomsoverdracht).

Voor gebouwen van risicobouwjaar 2000 en ouder dient er vanaf 01/05/2025 bij eigendomsoverdracht eveneens een asbestattest voorgelegd te worden van de gemeenschappelijke delen. Vanaf 01/01/2032 heeft elke TCR met risicobouwjaar 2000 en ouder een asbestattest nodig. Dit in het kader van eigendom en niet meer enkel bij eigendomsoverdracht (onder levenden). Het asbestattest heeft een maximale geldigheidsduur van 10 jaar.

De leden van de algemene vergadering besluiten om het asbestattest te laten opmaken door volgende gecertificeerde asbestdeskundige: Van Den Heuevel Benny

De beslissing voor de opmaak van het asbest attest wordt uitgesteld naar de algemene vergadering van 2024.

Akkoord: 1040/1040

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het uitstel van de opmaak van een asbestattest naar de volgende algemene vergadering.

14. Bespreking laadpalen in een VME (bespreking)

De elektrificatie van het wagenpark is volop aan de gang. Stilaan krijgen ook VME's de vraag gesteld wat er dient te gebeuren om laden in een - al dan niet – ondergrondse garage mogelijk te maken. Hierbij dient men rekening te houden met volgende zaken:

- Vernieuwde Arei-reglement dat de technische vereisten bepaalt voor plaatsing van nieuwe installaties
- Komende wetgeving (FireForum). Wordt reeds verwacht en zal duidelijke richtlijnen bevatten onder meer naar veiligheid toe
- Capaciteit huidige aansluiting (hoofddlijn) op termijn ontoereikend voor meerdere aansluitingen van laadpalen. Een gemeenschappelijke infrastructuur met dito investering is op termijn noodzakelijk
- Eventueel aangesloten zonnepanelen

Rekening houdend met bovenstaande bemerkingen, kan er momenteel enkel laadinfrastructuur voorzien worden mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Voorafgaande goedkeuring van de algemene vergadering
- Aansluiting op de privatieve meter
- Gebruik maken van de reeds bestaande kabelgoten
- Load balancing te voorzien op de privatieve meter
- Walbox beperkt tot 1 fase-aansluiting en maximaal vermogen van 3.7 KW

15. Bespreking plaatsing zonnepanelen: gemeenschappelijk en privaat (bespreking)

Er zijn reeds zonnepanelen aanwezig op het dak van de Vme.

De zonnepanelen die aanwezig zijn op het gemeenschappelijk dak van de vme zijn nu van Dhr. Van Den Heuvel.

In het verleden werd de afspraak gemaakt dat Dhr. Van Den Heuvel het gemeenschappelijke dak mocht aanwenden voor plaatsing van zonnepanelen op voorwaarde dat de eventuele overproductie van elektriciteit te beschikking zou gesteld worden ten behoeve van het elektriciteitsverbruik van de gemene delen.

Hiervoor dienen digitale meters aangevraagd te worden alsook er een overeenkomst van energiedelen dient opgemaakt te worden. Dhr. Michel Van Tilburg zal hiervoor de nodige initiatieven nemen.

16. Varia (bespreking)

a. Installatie Dobby

Eigenaars dewelke de applicatie Dobby nog niet hebben geïnstalleerd worden verzocht dit spoedig in orde te brengen. Het huidige e-portaal zal op korte termijn immers niet langer ondersteund worden. De syndicus zal het paswoord opnieuw overmaken op vraag van eigenaars dewelke de applicatie nog niet hebben geactiveerd.

b. Dobby login Van Tilbrug opnieuw versturen

c. De keuring van de elektrische installatie wordt opgevraagd door Van Tilburg Michel en deze zal aan de syndicus bezorgd worden.

d. IMB transport moet niet ingevorderd worden. Openstaande schuld mag opgevraagd worden bij de aanwezige eigenaars.

De syndicus dankt de aanwezige mede-eigenaars voor hun constructieve medewerking.

De vergadering wordt in goede verstandhouding gesloten.

Jorre Konstapel
Beheerder

Belangrijke info: Uw individuele cv-installatie dient om de 2 jaar gekeurd te worden Rookmelders zijn verplicht in ieder appartement Gelieve de kitnaden van uw bad en douche regelmatig te vernieuwen (iedere 3 jaar cfr. richtlijn Wtcb)
