

Verslag van de Algemene Vergadering van uw Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) Res. Regent VI, de Roest d'Alkemadelaan 2-4, KBO 0850.427.407, gehouden op 11/03/2025 om 18:00 te Bluepoint Antwerpen, Filip Williotstraat 9, 2600 BERCHEM (ANTWERPEN).

01. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars, alsook voldoende eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten. Er wordt gestemd bij handopsteking waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 2.825,00/4.022,00 - 70,24 %
Eigenaars: 89/136 - 65,44 %

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (4.022,00)

De VME is verplicht om uit haar school een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar school als voorzitter de mede-eigenaar mevrouw Brouns. Er zijn geen andere kandidaten. De syndicus wordt verkozen tot secretaris.

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De syndicus overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans. De meerderheid van de kosten betreft recurrente leveringen aan de VME. De totale kosten bedroegen € 351.399 waaronder € 310.565 aan wederkerende kosten en € 40.834 aan eenmalige uitzonderlijke kosten. Na publicatie van dit verslag ontvangt u een volledig overzicht ter inzage van deze uitzonderingen.

Bijzondere opmerking:

In dit overzicht zal u merken dat er een bedrag van € 11.083,28 is betaald aan 'Atradius', een verzekering voor degenen die nalaten hun bijdrage aan de lening voor de zijgevels te voldoen. Dit bedrag wordt enkel gedragen door degenen die de lening hebben afgesloten en is reeds verrekend naar ieders aandeel in de individuele eindafrekening.

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

De rekencommissaris(sen) brengt uitvoerig verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris(sen) adviseert de goedkeuring van de afrekening.

Bijzondere opmerkingen: er wordt verwezen naar de Powerpointpresentatie van de Raad die beschikbaar gesteld wordt op het webportaal van de syndicus.

Eigenaar Moesen vervoegt de vergadering omstreeks 19 u.

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (4.022,00)

Stemming: unaniem akkoord

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar (1/2 + 1) (4.022,00)

De syndicus geeft een toelichting op de kostenraming, het budget en de benodigde provisie voor het boekjaar 2025. De raad van mede-eigendom begroot de totale kosten voor 2025 op € 360.000, inclusief een buffer van € 40.000 voor onvoorziene uitgaven zoals toegelicht in de PowerPoint-presentatie.

In 2023 werd een saldo van € 45.000 van het energiebudget op balans geplaatst waardoor we de benodigde provisie voor boekjaar 2024 van € 355.000 naar € 310.000 konden verlagen. De huidige provisie is niet toereikend. Wij zullen voor het boekjaar 2025 een provisie opvragen die de volledige begrote kosten dekt.

Voorstel provisie wordt als volgt samengesteld:

- Kwartaal 1: 93.000 € "deze werden reeds opgevraagd" (4022 quotiteiten)
- Kwartaal 2: 79.500 € (4022 quotiteiten)
- Kwartaal 3: 79.500 € (3847 quotiteiten)
- Kwartaal 4: 108.000 € (3847 quotiteiten)

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u tijdig toegestuurd.

Stemming: unaniem akkoord

03.05. Buffer werkkapitaal (1/2 + 1) (4.022,00)

Permanent werkkapitaal van 20.000 € bestaat. Dit is voldoende voor zover voldoende buffer (+/- 40.000 €) in de provisies voorzien wordt en dient als dat het geval is, niet te worden aangepast.

Gezien er onvoldoende liquiditeit zou kunnen zijn wanneer er een grote(re), onvoorziene uitgave(n) moet gedaan worden, bedraagt deze buffer idealiter minstens twee of eventueel drie maanden voorschotten. Het werkkapitaal zou dan minstens 60.000 € mogen bedragen.

Geen stemming.

Eventueel kan in de toekomst nog overwogen worden werkkapitaal uit te breiden via het reservefonds. Dit wordt verder besproken met de Raad en zal volgend jaar hernomen worden met concreet voorstel.

03.06. Reservefonds (1/2 + 1) (4.022,00)

Een reservefonds is cfr. de wet op de Mede-eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt € 274.409,42. Hiervan worden werken besproken onder punt 7 en/of 8 en na goedkeuring hiermee door gefinancierd.

De geplande uitgaven zouden +/- € 154.000 bedragen volgens de Powerpoint-presentatie van de Raad en mits goedkeuring van de voorgestelde projecten door de AV.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar, behoudens een tegenstem met 4/5e van de stemmen, 5% bedraagt op basis van het laatste boekjaar +/- 17.500 €
Om de totale bijdrage voor "Algemene kosten" en "Reservefonds" in verhouding te houden met de opvraging 2024, is de jaarbijdrage voor het reservefonds voor boekjaar 2025 verlaagd van € 100.000 naar € 60.000. En behouden we nog steeds een mooie reserve van € 181.000 om toekomstige investeringen veilig te stellen.
Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is 4.022 conform verdeelsleutel 1.01 inclusief de geprivatiseerde conciërgewoning

Het sparen wordt in 4 termijnen als volgt verdeeld:

- Kwartaal 1: 26.667 € (deze werden reeds opgevraagd)
- Kwartaal 2: 11.111 €
- Kwartaal 3: 11.111 €
- Kwartaal 4: 11.111 €

Stemming: unaniem akkoord

03.07. Achterstallige betalingen en juridische procedures

Er zijn geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars. Er zijn geen procedures lopende jegens leveranciers of derden.

Herinneringskosten worden aangerekend door de syndicus voor de bijkomende administratie aan 15 € per rappel en aangetekende zendingen aan 30 € per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de in

gebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden nav doorgeven van verdere stappen tot invordering zoals voor samenstellen van het dossier, opvolgen van het dossier en doorgeven van een dossier door syndicus aan een advocaat wordt forfaitair 150 € aangerekend voor de extra prestaties die de syndicus hiervoor uitvoert, ten laste van de in gebreke blijvende partij.

De eventuele dagvaardingskosten of gerechtskosten, ...worden eveneens ten laste gelegd van de in gebreke blijvende en in voorkomend geval van de in het ongelijk gestelde partij en aangerekend via de post 'private kosten' in zijn afrekening.

De vergadering keurt unaniem bovenstaande regeling goed, en geeft de syndicus mandaat om lopende procedures verder te zetten, en toekomstige procedures in naam van de VME op te starten.

04. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (4.022,00)

Stemming: unaniem akkoord

05. Verkiezingen en mandaten

05.01. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (4.022,00)

Schriftelijke stemming: Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

De voorzitter van de algemene vergadering krijgt mandaat om het contract 2025 te ondertekenen.

05.02. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (4.022,00)

De VME verkiest als commissaris de heer Peeters Dirk. Er zijn geen andere kandidaten.

Stemming: unaniem akkoord

05.03. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (4.022,00)

Met het oog op verkiezing van de raadsleden wordt bevestigd dat geen kandidaturen werden ingediend. Een aantal eigenaars willen wel als vrijwilliger kennis nemen van de werking en daaraan meewerken. Daarop herinnert de raad eraan dat de huidige leden hun engagement in 2025 bevestigen maar een oplossing zoeken voor een aantal praktische zaken die niet meer zullen behartigd worden. Dat kan leiden tot veel ongenoegen, lange wachttijden bij defecten of schade, wanorde in de kelders (afval), ... chaos en te verwachten hogere kosten. Huidige RME zal de evolutie in 2025 opvolgen en probeert een oplossing uit te werken om dienstverlening te verzekeren. De RME moet zich kunnen concentreren op kerntaken van beheer van het gebouw: contact met syndicus om tot taakverdeling te komen, controle boekhouding, opvolging onderhoudscontracten en keuringen, vaststellingen schade met opvolging offerten en herstel, onthaal en administratie nieuwe eigenaars/huurlers.

Kandidaten eigenaars: mevrouw Brouns, de heer Bollyn en de heer Peeters

Resultaat stemming punt 05.03.01 kandidatuur Brouns: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

Resultaat stemming punt 05.03.02 kandidatuur Bollyn: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

Resultaat stemming punt 05.03.03 kandidatuur Peeters: Voor

Voor: 2.825,00/2.825,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.825,00 aandelen - 0,00 %

06. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas: Engie => Elindus per 1/01/2025
- Elektriciteit: Engie-Electrabel
- Verzekeringsmakelaar: Parte Verzekeringen (AB Brokers)
- Verzekeringen: brand Baloise, BA VME en beroepsaansprakelijkheid Raad en commissaris en tractor AXA, rechtsbijstand VME ARAG
- Water: Water-Link
- Verwarmingsopname:Ista
- Chauffagist/loodgieterij: Van den Broeck Technics
- Liftonderhoud: Schindler
- Liftcontrole: Konhef
- Schoonmaak: Atalian Global Services, zie verder
- Garagepoort: Kips
- Parlofoonsysteem: De Parlofoonspecialist
- Huisvuilverwerking: Veolia Environmental
- Tuinonderhoud: Wim Simons tuinwerken
- Boomverzorging: Claes en Humblet
- Automatische schuifdeur: Tormax
- Elektriciën: AC-Electro
- Ruimdienst: Jacobs NV
- Rookkoepels: Skylux

De vergadering geeft de syndicus unaniem mandaat om de energiecontracten te onderhandelen en te hernieuwen tegen vervalddag.

In functie van het type onderhoudscontract heeft de syndicus in voorkomend geval mandaat om contracten af te sluiten die de duur van zijn mandaat te boven gaan. Dit gaat bv. over - indien van toepassing - liftcontracten of calorimetercontracten.

06.01. Schoonmaak gemene delen en eventuele overstap naar andere leverancier (1/2 + 1) (4.022,00)

De samenwerking met Atalian Global Services verloopt niet zoals het hoort. Het lastenboek of schema wordt niet naar behoren uitgevoerd. Dit werd reeds aangekaart en projectleider zou voor verbetering of oplossing zorgen op korte termijn.

Mocht dat niet gebeuren, wordt de AV gevraagd mandaat te verlenen aan de Raad en syndicus om nieuw contract te mogen onderhandelen en het bestaande op te zeggen.

Resultaat stemming punt 06.01: Voor

Voor: 2.796,00/2.796,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.796,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 29,00/2.825,00 aandelen - 1,03 %

Namen onthouding: Mertens Maria

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

07. Toestand en onderhoud van de gemene delen.

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

07.01. Boomonderhoud 2025 volgens plan Claes & Humblet: goedkeuring budget (1/2 + 1) (4.022,00)

Met de boomverzorgers werden de uitvoeringen 2019/2024 overlopen. Daarbij werden de meest urgente behandelingen genoteerd met vaststelling dat die na 2026 kunnen overgaan tot een onderhoudsplan tegen beperkte factuur.

De offerte 2024 werd in licht gewijzigde opgave van behandeling, maar binnen het goedgekeurde budget 2024 uitgevoerd op 17 en 19.02.2025.

De offerte 2025 staat ter goedkeuring op agenda 11.03 voor een bedrag van 7.352€ incl. BTW.

Een overzicht van de uitvoeringen tot nu werd opgesteld en eveneens ter inzage op het portaal geplaatst.

Na offerte 2026 zullen de urgente behandelingen worden afgerond.

De boomverzorgers voorzien in 2025 e.v. een inspectie ter plaatse met het oog op de onderhoudswerken in de komende jaren. Belangstellende bewoners kunnen zich melden om daarbij aan te sluiten.

Belangstellenden kunnen zich daarbij aansluiten. Op vraag van een bezorgde eigenaar naar het effect van klimop op de boomstammen, wordt bevestigd dat de experts de evolutie jaarlijks controleren en als niet nadelig aanzien. Nagekomen informatie in de link: <https://www.deboomdokter.be/klimop-in-boom-gevaarlijk-of-schadelijk/>

Bij de uitvoeringen 2024 in februari II, werd advies ontvangen om de oude linde- en kastanjabomen links en rechts van het pad dat van de gevel naar het poortje loopt, meer natuurlijke en noodzakelijke voeding te bezorgen door bewerking van de grondlaag: mos verwijderen, toevoegen van compost en beplanting met bodembedekkers.

Offerte van € 6.753 incl. BTW (€ 5.581 excl. BTW), omdat na de gevelwerken ook de paden rondom het gebouw een nieuwe planning vereisen, wordt voorgesteld deze bodemzorg daarin op te nemen. Behandeling onder punt 08.05.

Resultaat stemming punt 07.01: Voor

Voor: 2.406,00/2.707,00 aandelen - 88,88 %

Tegen: 301,00/2.707,00 aandelen - 11,12 %

Namen tegen: Omar Ben Mohamed, Maes - de Hasque, Nal. Moortgat Ludgardis, Haens - Graff, Pak Lyubov, Stockmans- Claes Jeanine, Pauwels Jaëlle, Pak Luba, Rozenfeld Richard

Onthouding: 118,00/2.825,00 aandelen - 4,18 %

Namen onthouding: Hermans Madeleine, Blomme Denise, Behr Lisanne - Van Looy Ruud

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

07.02. Waterschade aan enkele terrassen en plan van aanpak (2/3) (4.022,00)

Mededeling aan de AV van aanhoudende problemen op de terrassen 10, 9, en 8F.

Sinds 2018 werden daar wegens vochtschade grondige renovatiewerken uitgevoerd onder leiding van aannemer Verwerf van GS-Bouw die in 2012/2013 de volledige renovatie van voor- en achtergevel uitvoerde.

Tweemaal werden gerechtelijke experts aangesteld. De laatste klacht werd ingediend bij de VME.

Voor de terrascontrole 2024 (in uitvoering van eerdere vaststellingen in 2022) werd een nieuwe aannemer aangesteld. Zijn advies leidde tot een offerte onder gekend effect en met uitzonderlijk hoge prijs voor vochtwering en het vervangen van een aantal verstopte ellenbogen.

Voor het laatste punt kwam ter vergelijking een nieuwe aannemer ter plaatse maar zond nog geen offerte in.

Architect Goffin werd belast met onderzoek naar kwaliteit en garantie van de voorgestelde coating. Resultaat van dit onderzoek is af te wachten vooraleer tot uitvoeringen te beslissen.

Resultaat stemming punt 07.02: Voor

Voor: 2.735,00/2.735,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.735,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 90,00/2.825,00 aandelen - 3,19 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed , Van Dooren Magda, Spiessens Marc

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

07.03. Jaarlijkse sanitaire controle

Naar jaarlijkse gewoonte wordt de aandacht gevestigd op het belang van deze controle om te vermijden dat sanitaire afsluitkranen (keuken, WC, badkamer of buitenkranen) onverwacht vastzitten of niet voldoende afsluiten. Onverwachte reparaties veroorzaken privatieve herstellkosten en vergoeding voor het leeglopen en opvullen van de betreffende kolom.

Controle voorzien in april/mei e.k..

Firma Van den Broeck heeft voor 2025 een elektronisch formulier ontworpen waarbij van alle eigenaars naast de opgave van herstellingen, ook persoonlijke praktische informatie wordt verwacht om vlot hun planning en facturen op te maken.

Aan de eigenaars/verhuurders wordt verzocht dit aan hun huurders te bezorgen met aanbeveling om te controleren.

Waar nodig, zal de Raad dit ook op papier bezorgen aan eigenaars of bewoners die niet over e-mail beschikken.

08. Geplande en/of goed te keuren werken

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

De Raad vermeldt volgende kleinere herstelwerkzaamheden in de PowerPointpresentatie:

VERNIEUWING BELLENBORDEN (NRS. 2 EN 4)

In de appartementsblokken werden de bellenborden vernieuwd.

De oude naamplaatjes zijn vervangen door nieuwe, die op de panelen zijn gekleefd.

Daarnaast zijn op verzoek van de stad Antwerpen verplichte (nieuwe) brievenbusnummers aangebracht. Deze nieuwe nummers zijn nu duidelijk zichtbaar op elke bus, het bellenbord, op de belknopjes in de individuele gangen en op het informatieblad van de liften.

Verplichting om deze nummering te gebruiken in de correspondentie.

HERSTELLEN LOSSE TEGELS AAN INKOMSTROKEN 2 EN 4

Nog geen oplossing in zicht. Voor de herstelling van de beide klinkerpaden na afwerking gevels zal een vloerder moeten tussenkomen.

Met deze persoon/firma zal een degelijk herstel van de inkomstroken besproken worden.

Mandaat aan RME voor onderzoek en bepalen budget in samenspraak met syndicus om voor winter 2025 te kunnen uitvoeren.

Herstel van losse en gladde tegels is noodzakelijk voor de veiligheid.

08.01. Toelichting lopende en uitgevoerde projecten

De raad vermeldt/illustreert kleinere herstelwerkzaamheden in de PowerPointpresentatie

Verkoop conciërgewoning:

Na opdracht werd de verkoop ingesteld door Habicom in de loop van april 2024. Daarop volgden een aantal bemoedigende bezichtigingen, waarna de interesse gedurende de vakantiemaanden daalde en de vraagprijs niet werd bereikt. De raad laste een onderbreking in en in september volgde de compromis met de huidige eigenaar. De verkoop werd gesloten op 3 december en een bedrag van 139.423,69 € werd op rekening Reservefonds ontvangen op 5 december 2024. Zie overzicht online 'Verkoop conciërgewoning'. De aanwending binnen het Reservefonds wordt mondeling toegelicht in de AV rubriek financiën. Ten behoeve van de nieuwe eigenaars werd een extra brievenbus voorzien in inkomhal 4. De netto-opbrengst na aftrek van alle voorgaande kosten verkoop bedraagt uiteindelijk 132.445 €.

Systeemscheiding verwarmingsinstallatie:

Uitgevoerd binnen voorziene budget (BAV 2023). Na opdracht en bestelling materiaal werd de installatie door Firma Van den Broeck Technics uitgevoerd tijdens 2 weken in juni. De systeemscheiding vervangt het vorige beperkte onthardingssysteem, kreeg een volledig nieuwe toevoer van waterleiding en een handmatige opbouw van leidingen die de nieuwe zuivering koppelt met de bestaande ketels REMEHA/bouwjaar 2014. Mooi uitgevoerde installatie binnen offerte.

Warmtewisselaar:

Het sanitaire water werd tot voorjaar 2024 verwarmd door de originele warmtewisselaar ALFA LAVAL. Omdat die het de laatste jaren regelmatig liet afweten, werd in 2024 tot vervanging overgegaan. Er is voorzien in een gelijkaardig apparaat met grotere capaciteit.

Vernieuwing bellenborden (nrs. 2 en 4):

In de appartementsblokken werden de bellenborden vernieuwd. De oude naamplaatjes zijn vervangen door nieuwe, die op de panelen zijn gekleefd. Daarnaast zijn op verzoek van de stad Antwerpen verplichte (nieuwe) brievenbusnummers aangebracht. Deze nieuwe nummers zijn nu duidelijk zichtbaar op elke bus, het bellenbord, op de belknopjes in de individuele gangen en op het informatieblad van de liften.

Aandacht: verplichting om deze nieuwe nummers te gebruiken in alle correspondentie. Correspondentie met oude busnummers wordt niet meer uitgereikt door de Posterijen.

Herstellen losse tegels aan inkomstroken 2 en 4

Nog geen oplossing in zicht. Voor de herstelling van de beide klinkerpaden na afwerking gevels zal een vloerder moeten tussenkomen. Met deze persoon/firma zal een degelijk herstel van de inkomstroken besproken worden. Mandaat goedgekeurd aan RME voor onderzoek en bepalen budget in samenspraak met syndicus om voor winter 2025 te kunnen uitvoeren.

Liftinstallaties en aanpassing risicoanalyse:

De modernisatiewerken werden door Schindler in 2024 uitgevoerd. Konhef leverde na inspectie een gunstig rapport dat geldig blijft tot de volgende risicoanalyse (elke 15 jaar verplicht).

Keuring elektrische installatie gemeene delen:

Zoals bij dit punt werd besloten, beschikt Regent VI over een geldig rapport tot 5.12.2044. Volgens wijziging van AREI in 2022 zou de keuring van de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen om de 5 jaar moeten gebeuren. Dit omdat deze niet meer onder huishoudelijke installaties vallen. Na te vragen. Deze wijziging is er gekomen na de keuring in 2019.

08.02. Stand van zaken Masterplanstudie

AV van 2024 – deelname aan Masterplanstudie goedgekeurd.

Deelname aan het plan werd goedgekeurd op basis van de presentatie door mevrouw Vermeiren van het Loket Wonen.

De syndicus ondertekende de nodige opstartdocumenten.

Daarop volgde de enquête bij de bewoners, uitgezonden en geëvalueerd door medewerkers van het Loket Wonen en Energie. Het dossier bevraging werd door 87 op 135 eigenaars ingevuld en het bundel overgemaakt op 19.09.2024.

Het aanvraagdossier moet nog worden ingediend om de procedure, studie-offerte, aanbevelingen en keuze uitvoering op gang te brengen binnen de voorziene periode tot september 2025.

Ten vroegste bespreking en goedkeuring resultaten in de AV 2026. Vanaf nu kunnen belangstellende eigenaars zich melden om de ontwikkelingen te volgen binnen een beperkte teamgroep Renovatiemasterplan.

08.03. Project regenwaterinfiltratievoorziening: toelichting plannen en budgettering, stemming voor uitvoering (2/3) (4.022,00)

Er wordt naar de Powerpointpresentatie van de Raad met foto's en uitgebreide toelichting:

AV van 2024 – mandaat om studie verder te zetten – uitvoering kan pas na gevelrenovatie, belangrijk element in verduurzamen van Regent VI

AV van 2025 – voorstelling project met laatste kans op subsidie ter waarde van max. € 50.000

- Via de dossierbeheerder in de Klimaatcel Ecohuis werd mondeling bevestigd dat de premie waterinfiltratie in 2024 steeg tot maximaal 50.000€ met garantie op aanwending tot oktober 2025.
- Voor de goedkeuring van het project moet een gemotiveerd dossier ter controle worden ingediend bij de Klimaatcel die het voor bevestiging op agenda brengt van het College. Deze procedure neemt 3 tot 4 maanden in beslag.

Voorgeschiedenis: Door architect Goffin werd bij elke uitvoering aandacht besteed aan de mogelijkheid om de enorme hoeveelheid regenwater te recupereren voor eigen gebruik i.p.v. af te voeren in de gezamenlijke vuilwaterriolering.

In 2012 werd bij de volledige renovatie van de ondergrondse afvoer, aan de voorgevel een wachtbuis 'regenwater' aangelegd aan de zijgevels tot aan de inspectieput.

In 2015 werd bij de renovatie van het bovendak de afvoer omgeleid naar de beide zijgevels. Uitwendige afvoerbuizen werden verbonden met de ondergrondse wachtbuis tot aan de inspectieput voor het gebouw. Alle regenwater kwam tijdelijk nog terug samen in de vuile stadsriool. Gescheiden riolering is voor de Roest d'Alkemade nog niet voorzien.

2025 is het uitgelezen moment om de voorgaande investeringen aan te wenden voor eigen gebruik binnen de uitvoering van het project regenwaterinfiltratie dat sinds kort voorrang heeft op recuperatie.

Via de dossierbeheerder in de Klimaatcel Ecohuis werd mondeling bevestigd dat de premie waterinfiltratie in 2024 steeg tot maximaal 50.000 € met garantie op aanwending tot oktober 2025.

Voor de goedkeuring van het project moet een gemotiveerd dossier ter controle worden ingediend bij de Klimaatcel die het voor bevestiging op agenda brengt van het College. Deze procedure neemt 3 tot 4 maanden in beslag.

Offerte 2025 van tuinarchitect Claes en Humblet	19.258€
Offerte 2025 aannemer Van Bael (actuele versie volgt event. – gevelpaden)	35.531€
Raming voor uitvoering loodgieterij en elektrische aansluitingen	15.210 €
Totaal (zonder subsidie)	70.000 €

Subsidie Antwerpen	-36.550 €
Saldo ten laste van RF:	33.450 €

Resultaat stemming punt 08.03: Voor

Voor: 2.121,00/2.776,00 aandelen - 76,40 %

Tegen: 655,00/2.776,00 aandelen - 23,60 %

Namen tegen: Van Heule Francine, Van Haute Ingrid, Maes - de Hasque, Vranckx Chantal, Nal. Moortgat Ludgardis, Haens - Graff, De Clerck Margareta, Pak Lyubov, Blomme Denise, Stockmans- Claes Jeanine, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Rozenfeld Richard, Van den Abbeele Tinne

Onthouding: 49,00/2.825,00 aandelen - 1,73 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed, Badoux Marc

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd van het reservefonds.

08.04. Project bijkomende fietsenstalling: toelichting plannen en budgettering, stemming voor uitvoering (2/3) (4.022,00)

De AV 2024 gaf Raad mandaat om voorstel rond Hortensia park uit te werken.

Ook eigenaar mevrouw Van Haute wenst alternatieve voorstellen voor te leggen die eventueel verder uitgewerkt kunnen worden tegen volgende AV, mocht het voorstel van de Raad niet weerhouden worden.

Er wordt verwezen naar de zeer uitgebreide toelichting in de PowerPointpresentatie van de Raad.

08.04.01 Stemming mandaat tot uitwerking en uitvoering voorstel Raad voor ronde stalling bovengronds, begeleiding architect Kris Goffin:

Resultaat stemming punt 08.04.01: Tegen

Voor: 1.433,00/2.677,00 aandelen - 53,53 %

Tegen: 1.244,00/2.677,00 aandelen - 46,47 %

Namen tegen: Lernout Marijke, Omar Ben Mohamed, Van den Bulck - Geldhof, Van Heule Francine, Van Haute Ingrid, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Maes - de Hasque, Vranckx Chantal, Nal. Moortgat Ludgardis, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, De Clerck Margareta, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Garg Amit - Gangal Megha, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Pereira - De Feyter, Cornelissen Godelieve, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Charlie Misonne, Van De Vijver Rachel, Rozenfeld Richard, Van den Abbeele Tinne

Onthouding: 148,00/2.825,00 aandelen - 5,24 %

Namen onthouding: Windley - Roeland, Badoux Marc, Van den Brande Shana, de Nave Thierry - De Vuyst, Leppla Wim - Grosjean Roger

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

08.04.02 Principiële stemming mandaat alternatief voorstel organische fietsenstalling, bovengronds, begeleiding architect Kris Goffin:

Resultaat stemming punt 08.04.02: Tegen

Voor: 714,00/2.697,00 aandelen - 26,47 %

Tegen: 1.983,00/2.697,00 aandelen - 73,53 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Huys Margareta, Vijt J., Lernout Marijke, De Schutter - Pauwels, Omar Ben Mohamed, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Van Heule Francine, Lejeune-Vandenbussche, Scheynen, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Maes - de Hasque, Peeters Dirk, Vranckx Chantal, Castelyns, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Badoux Marc, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, Naus David, De Clerck Margareta, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Mahajan Jatin - Kumari Pooja, Pak Lyubov, Reybrouck

Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Coeck Victorina José Remy, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Garg Amit - Gangal Megha, Deckx Martha, Fransens Ria, Wens - Blancke, Behr Lisonne - Van Looy Ruud, Pauwels Jaëlle, Van den Brande Shana, MTV C, Cornelissen Godelieve, Bollyn Marcus, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, Desmet-Vandenbulcke, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Charlie Misonne, Brouns Irm, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Rozenfeld Richard

Onthouding: 92,00/2.825,00 aandelen - 3,26 %

Namen onthouding: Pereira - De Feyter, Van der Aa - Schenkenberg, Leppla Wim - Grosjean Roger

Blanco: 36,00/2.825,00 aandelen - 1,27 %

Namen blanco: Nal. Moortgat Ludgardis

08.04.03 Principiële stemming mandaat alternatief voorstel ondergrondse fietsenstalling, begeleiding architect Kris Goffin

Resultaat stemming punt 08.04.03: Tegen

Voor: 220,00/2.630,00 aandelen - 8,37 %

Tegen: 2.410,00/2.630,00 aandelen - 91,63 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Huys Margareta, Vijt J., Lemout Marijke, De Schutter - Pauwels, Omar Ben Mohamed, Van Dooren Magda, Windley - Roeland, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Van Heule Francine, Lejeune-Vandenbussche, Scheynen, Wiltack - Darcis, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Maes - de Hasque, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, De Lauw J., Vranckx Chantal, Castelyns, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Riga Emilie, Haens - Graff, Badoux Marc, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Abule Alket, Naus David, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Mahajan Jatin - Kumari Pooja, Ophoff Myriam, Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Coeck Victorina José Remy, Stockmans- Claes Jeanine, Kombur Vasan - Sattanathan, Spiessens Marc, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Garg Amit - Gangal Megha, Deckx Martha, Claes Math, Fransens Ria, Wens - Blancke, Pereira - De Feyter, Pauwels Jaëlle, Van den Brande Shana, MTV C, Cornelissen Godelieve, Van der Aa - Schenkenberg, de Nave Thierry - De Vuyst, Bollyn Marcus, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, Desmet-Vandenbulcke, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Pak Luba, Joris Nicole, Charlie Misonne, Brouns Irm, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Mertens Maria

Onthouding: 157,00/2.825,00 aandelen - 5,56 %

Namen onthouding: Goris Rita, Van Haute Ingrid, Leppla Wim - Grosjean Roger, Van den Abbeele Tinne

Ongeldig: 38,00/2.825,00 aandelen - 1,35 %

Namen ongeldig: Rozenfeld Richard

08.05. Stand van zaken gevelrenovatie

Er wordt opnieuw verwezen naar de toelichting in de PowerPointpresentatie van de Raad:

De puntsgewijze opbouw zal worden geïllustreerd door foto's.

De beschrijving van de diverse bewerkingen zal als bijlage aan het verslag AV worden gevoegd.

Na de voorziene studieperiode tot einde december, verliep de opbouw in twee fasen.

Fase 1 – opstart werk in januari aan gevel 4 – vooruitzicht afwerking einde maart

Fase 2 – opstart werk met 2e hoogwerker in de loop van februari aan gevel 2. Gelijktijdige opbouw met vooruitzicht op afwerking tegen einde april 2025.

Wegens regelmatige toelevering van materialen en weinig winterverlet bleef de werf op schema.

Gevelrenovatie – in uitvoering

a) Financieel

De lening bij VEKA werd goedgekeurd na doorlopen van 4 maanden wachttijd op het aanvraagdossier.

De contante gelden werd gevorderd binnen de periode 15.06/15.07.2024 en gereserveerd op een spaarrekening met beperkte intrest. Tegen de uitputting van het leenbedrag zullen deze contanten worden aangewend.

Een isolatiepremie geraamd 63.900€ is te verwachten. Zij wordt aangevraagd na einde werken.

Of bijkomende premies of subsidies voor dit project beschikbaar zijn, wordt nog onderzocht.

b) Verloop van de werken

Fase 1 – Noordgevel 4.

Na studiewerk in december II, werd de werf opgestart. Half februari zijn de voorbereidende werken ten einde + bijkomende isolatie en metalen regelstructuur geplaatst. De tegels Dekton (mix van glas, porselein en kwarts) werden geleverd in week 9 (24./28.02). Bij verder vlot verloop zal de planning worden gehaald.

Fase 2 – Zuidgevel 2.

De 2e hefsteiger werd in week 7 geleverd en goedgekeurd. Vanaf 17.02 wordt gelijktijdig aan beide gevels gewerkt met vooruitzicht op einde werken tegen einde april

c) afwerking gevalpaden

Dat na de werf van dergelijke omvang en gewicht een oplossing voor de voetpaden aan de orde zou zijn was te verwachten.

Na overleg met enkele vrijwilligers en informatie door de raad, wordt gezocht naar een budgetvriendelijk herstel dat past binnen de beide projecten fietsenberging en regenwaterinfiltratie.

Na bespreking en goedkeuring te bepalen wie mandaat krijgt voor verdere uitvoering in het kader van de beide andere projecten.

Enkele vrijwilligers hebben ideeën ontwikkeld om na afwerking van de gevels zowel de paden als de tuinomgeving te herstellen.

Uitgangsbasis waren de twee lopende projecten regenwaterinfiltratie in tuinkant 2 en 4, de fietsenberging aan kant 4. In afwachting wordt er reken mee gehouden en bij goedkeuring van deze projecten zal de volgorde worden bepaald. Maar alleszins moeten de paden en gazons hersteld worden en komt ook het looppad naar poortje de Roest onder de aandacht.

Hun voorstel werden online geplaatst. Op basis van het situatieplan wordt het in de vergadering mondeling toegelicht.

Bij de uitvoeringen 2024 in februari II, werd advies ontvangen om de oude linde- en kastanjabomen links en rechts van het pad dat van de gevel naar het poortje loopt, meer natuurlijke en noodzakelijke voeding te bezorgen door bewerking van de grondlaag: mos verwijderen, toevoegen van compost en beplanting met bodembedekkers. Omdat na de gevelwerken ook de paden rondom het gebouw een nieuwe planning vereisen, wordt voorgesteld deze bodemzorg daarin op te nemen. Behandeling onder punt 07.01.

Voorstel om budget te voorzien: € 15.000 (raming)

De AV is unaniem akkoord om mandaat te geven aan Raad en tuinwerkgroep waar nodig groenzones plaatselijk en paden opnieuw aan te leggen als de stellingen verwijderd werden. Indien begroting uit evenwicht zou geraken, kan (deels) van reservefonds gefinancierd worden.

08.06. Renovatie gelijkvloerse liftdeuren (4) en vloerbedekking liftkooien (2/3) (4.022,00)

Onderzoek naar de verantwoordelijken voor de diverse schadepunten leverde geen uitzicht op vergoeding. De kosten komen dus ten laste van de rubriek 'eenmalige onderhoud'.

- C-Paint: Offerte voor grondige voorbereiding en herschilderen 4 deuren: 4.484,48 €
- Interieur Folies Van Herckx²: Aanbrengen van krasvrije folie op de vier liftdeuren: 6.846,54 €
- Offerte van Van Herck voor volledig herschilderen van de liftdeuren: 5.194,00 €

Er wordt gestemd voor het laatste voorstel van Van Herck om vier liftdeuren in dezelfde kleur duurzaam slijt- en stootvast af te werken en liftvloeren te vernieuwen met financiering van het reservefonds.

Resultaat stemming punt 08.06: Voor

Voor: 2.416,00/2.621,00 aandelen - 92,18 %

Tegen: 205,00/2.621,00 aandelen - 7,82 %

Namen tegen: Lejeune-Vandenbussche, Wittock - Darcis, Van Goethem Frank / In Between Trading, De Lauw J., Kombur Vasan - Sattanathan, Garg Amit - Gangal Megha

Onthouding: 106,00/2.825,00 aandelen - 3,75 %



www.solvio.be
syndicus@solvio.be

RPR Antwerpen
Polis BA BIV

Parti Antwerpen
KBO 0816851043
BIV 506306

Paris Beckerstraat 21
2600 Berchem
+32 3 239 04 09

Namen onthouding: Blomme Denise, Pauwels Jaëlle, Arits Rosa

Blanco: 98,00/2.825,00 aandelen - 3,47 %

Namen blanco: Van Haute Ingrid, Lepla Wim - Grosjean Roger

Op vraag van enkele eigenaars wordt gepolst of er meerderheid is om de kleur te wijzigen, doch er blijkt lang geen 2/3 meerderheid akkoord.

08.07. Plaatsing toegangsdeur (vergunde) studio 2E vanuit gemeenschappelijke gang

Kavels 2D en 2E: verzoek tot goedkeuring voor het plaatsen van een toegangsdeur op de gemeenschappelijke gang van een toegangsdeur tot studio 2E (momenteel is er uitsluitend een toegangsdeur tot appartement 2D)

Plaatsing uniforme toegangsdeur voor rekening van betrokken eigenaar wordt informatief voorgelegd aan de AV.

Aangezien reeds vergunde toestand en recht van eigenaar om dit te mogen doen mits de uniforme voorwaarden worden gerespecteerd en de gemene delen in de oorspronkelijke staat hersteld waar nodig, is eigenlijk geen officiële stemming of akkoord nodig.

Alle kosten vallen uiteraard ten laste van de eigenaar in kwestie.

De AV verklaart zich hiermee voor de goede orde unaniem akkoord.

08.08. Regularisatie van de volgens Stad Antwerpen niet-vergunde kavels n.a.v. de opgelegde nieuwe busnummering (1/2 + 1) (4.022,00)

Tijdens de besprekingen met de stadsdiensten rond de verplichte invoering van nieuwe busnummers bleek dat een aantal van onze appartementen bij opbouw niet vergund werden, twee grote appartementen werden ontdekt, voor andere wijzigde hun bestemming. Om alle appartementen te regulariseren diende een aanvraag vergunning met actuele plannen te worden ingediend.

Architect Goffin kreeg de opdracht die gaandeweg in omvang groeide. Hij tekende alle gevraagde plannen en diende het aanvraagdossier in.

De AV wordt gevraagd zijn offerte t.b.v. € 13.473 incl. BTW goed te keuren.

Indien weerhouden, worden deze werken gefinancierd met het reservefonds.

Resultaat stemming punt 08.08: Voor

Voor: 2.426,00/2.491,00 aandelen - 97,39 %

Tegen: 65,00/2.491,00 aandelen - 2,61 %

Namen tegen: Riga Emilie, Stockmans- Claes Jeanine

Onthouding: 258,00/2.825,00 aandelen - 9,13 %

Namen onthouding: Lernout Marijke, Omar Ben Mohamed, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Demuys-Van Meerbergen, Blomme Denise, Spiessens Marc, Pauwels Jaëlle

Blanco: 76,00/2.825,00 aandelen - 2,69 %

Namen blanco: Van Heule Francine, De Clerck Margareta, De Jonge Freddy

09. Toelichtingen wetgeving en/of reglementering

09.01. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (4.022,00)

In het kader van de meerjarenplanning kan overwogen worden een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige bouwscan volgens NEN 2767.

De conditiemeting is ontwikkeld om het inspectieproces te objectiveren, en betrouwbare inspectiegegevens te genereren. Bijkomende voordelen zijn: overdraagbaarheid, en uitwisselbaarheid.

In het kader van de meerjarenplanning wordt voorgesteld een meerjarenbegroting op te maken op basis van een volledige gebouwscan volgens NEN 2767.

De geschatte kostprijs van dergelijke rapportage voor uw gebouw bedraagt 30.000 € incl. BTW met mogelijke tussenkomst van 12.000 € (subsidie/premie Masterplan).

De VME deed de afgelopen jaren en doet tijdig de nodige investeringen. Bovendien wordt Masterplanstudie verder voorbereid wat een vergelijkbare studie zal zijn.

De eigenaars bekijken verder welke renovatiewerken noodzakelijk of wenselijk zouden zijn op middellange en lange termijn en zullen samen met de syndicus elk jaar trachten de meerjarenbegroting concreter te maken. De werken besproken onder punt 7 en 8 kunnen voorlopig beschouwd worden als meerjarenbegroting.

Geen stemming.

09.02. Bespreking en stemming vast te leggen voorwaarden voor plaatsing van airco-units ((1/2 + 1 => 2/3) (4.022,00)

De syndicus verwijst naar bespreking en stemming op de AV in 2024. Tot nader order is een 2/3 meerderheid nodig, zolang de wetwijziging met versoepeling voor dergelijke energetische renovatie niet is bestemdigd door de nieuwe regering.

Het plaatsen van airco-installaties met buitenunit werd in 2024 goedgekeurd waarbij vermeld is dat dit tijdens een eerdere algemene vergadering reeds zou zijn goedgekeurd wat (nog) niet het geval was.

De voorwaarden om dit toe te staan werden dan verder uitgewerkt en goedgekeurd door de AV in 2024, doch worden opnieuw voorgelegd voor de zekerheid.

Voorstel was en is om hieraan volgende voorwaarden te koppelen die in het reglement ingeschreven zouden worden:

De eigenaar van het appartement met aircobuitenunit op zijn eigen terras is zonder beperking in de tijd aansprakelijk en verantwoordelijk voor het toestel. De eigenaar dient de VME dus zonder beperking in de tijd te vrijwaren voor financiële, technische of andere aspecten t.g.v. plaatsing, verwijdering, afbraak, schade, gevolgschade etc. verband houdend met dit toestel.

Het toestel moet verwijderd en herplaatst worden op kosten van de eigenaar indien aan het terras of onderliggend dak zou moeten gewerkt worden.

Het toestel mag enkel op het terras geplaatst worden op een locatie vooraf goed te keuren door de syndicus, mag niet zichtbaar gemonteerd worden vanop de straatzijde, mag niet tegen de gevel gemonteerd worden, en dient te voldoen aan de laagst mogelijke decibelnormen voor dergelijke toestellen op het ogenblik van de plaatsing. Er wordt een maximale geluidsdruk bij volledig vermogen toegestaan van 40 db.

Het toestel mag niet met perforatie door het terrasdak worden verankerd en moet waterdicht worden afgewerkt, en dient bevestigd te worden met een geluidsabsorberend onderstel en met geluidsisolerende behuizing.

De overloop van de buitenunit mag niet op de onderliggende terrassen terecht komen.

Het toestel dient geplaatst te worden door een erkende installateur.

Indien niet aan één of meerdere van deze voorwaarden voldaan wordt, zal de mede-eigenaar op eigen kosten de installatie moeten verwijderen.

Dit artikel wordt, indien het wordt goedgekeurd, toegevoegd aan het reglement van interne orde. De stemming geldt enerzijds voor een goedkeuring om airco-unit te mogen plaatsen op het terras aan de gestelde voorwaarden.

Resultaat stemming punt 09.02: Tegen

Voor: 1.412,00/2.520,00 aandelen - 56,03 %

Tegen: 1.108,00/2.520,00 aandelen - 43,97 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, De Schutter - Pauwels, Van Dooren Magda, Windley - Roeland, Wittrock - Darcis, Opdebeeck Stefan, Maes - de Hasque, Van Goethem Frank / In Between Trading, De Lauw J., Vranckx Chantal, Nal, Moortgat Ludgardis, Riga Emilie, Haens - Graff, Abule Alket, Kraan Caroline, Ophoff Myriam, Pak Lyubov, De Raedt Gerda, Spiessens Marc, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Pauwels Jaëlle, MTVC, Cornelissen Godelieve, de Nave Thierry - De Vuyst, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Pak Luba, Joris Nicole, Van De Vijver Rachel, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Rozenfeld Richard, Van den Abbeele Tinne, Mertens Maria

Onthouding: 248,00/2.825,00 aandelen - 8,78 %

Namen onthouding: Lernout Marijke, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Glorie - Van Rossom, Demuys-Van Meerbergen, Pereira - De Feyter, Arits Rosa, Leppla Wim - Grosjean Roger

Blanco: 57,00/2.825,00 aandelen - 2,02 %

Namen blanco: Van Haute Ingrid

Een mede-eigenaar merkte op dat o.w.v. (brand)veiligheidsredenen de vrije doorgang over de terrassen steeds gegarandeerd dient te blijven en dat het installeren van een airco-installatie een ongunstige invloed heeft op de EPC-waarde van het desbetreffende appartement (elektriciteitsverbruik). Dit wordt meegenomen in de bepalingen in het reglement indien dit voorstel (opnieuw) weerhouden wordt.

De Raad wenst andere bepalingen in het reglement ook onder de loep te nemen en te optimaliseren of verduidelijken waar wenselijk of noodzakelijk. Waar nodig, zullen wijzigingen eventueel nog voorgelegd worden aan een volgende (B)AV.

Punten renovaties, afvalverwerking, meldingsplicht, burenzaken e.d. kunnen wellicht duidelijker worden omschreven. We houden dit op de werklíst voor aanbreng door enkele interne lezers. Die oproep kan misschien in het verslag worden opgenomen.

09.03. Toelichting en principiële stemmings eventuele plaatsing zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak

Op de AV 2024 kwam de plaatsing van zonnepanelen aan de zijgevel zuid ter sprake bij de voorbereiding van de gevelrenovatie. Er werd geen toestemming gegeven. Dit verbod zal worden ingeschreven in het reglement van orde.

De syndicus licht toe dat wetswijziging (versoepeling voor energetische renovatie van 2/3 naar 1/2 + 1) in het regeerakkoord staan, doch nog bestendigd moeten worden.

Dat neemt niet weg dat het dak en balustrades gemeenschappelijk zijn en ook terrassen gemeenschappelijk zijn waar momenteel enkel op de terrassen een privaat genotsrecht geldt. Om panelen aan of op gemene delen te mogen plaatsen voor privaat doeleinden dient dus een goedkeuring gevraagd en verleend met 4/5 meerderheid, ondanks voormelde, aangekondigde versoepeling.

Zolang de mogelijkheid tot plaatsing van warmtepompen voor warmwaterproductie en/of verwarming in het kader van Masterplan verder uitgewerkt worden om besparingen te verwezenlijken en EPC te verbeteren, niet concreet voorbereid en eventueel voorgelegd is ter goedkeuring, zijn zonnepanelen weinig nuttig voor het elektriciteitsverbruik in de gemene delen en bovendien wordt het meeste verbruikt 's avonds als het donker is. De investering voor 300 zonnepanelen (maximum aantal op het dak rekening houdend met veiligheid en rendement) bedroeg enkele jaren terug +/- 55.000 €. Technisch is dit dus zeker mogelijk, maar pas economisch interessant als er warmtepompen geïnstalleerd zouden worden.

09.03.01. Eventuele plaatsing zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor privaat doeleinden (4/5) (4.022,00)

De syndicus vermeldt volgende bedenkingen naar aanleiding van ervaring in andere gebouwen:

- Alle daken zijn gemeenschappelijk. Indien men hier een genotsrecht voor privaat gebruik zou willen toekennen, dient dit met een 4/5 meerderheid goedgekeurd te worden en zouden de eigenaars ook minstens deel mee moeten instaan voor onderhoud, herstelling en renovatie van minstens het dakdeel dat gebruikt wordt voor hun zonnepanelen. Indien er ooit aan het dak gewerkt moet worden, dient de volledige installatie voor rekening van de eigenaar(s) tijdelijk

verwijderd om nadien terug te plaatsen etc..

Het volledige dakoppervlak indelen in gelijke delen voor elk appartement om X-aantal zonnepanelen te plaatsen in de toekomst, is eventueel een mogelijkheid die verder bekeken kan worden. Gezien het grote aantal appartementen zal dit betekenen dat er maximum drietal panelen per appartement of kavel geplaatst kunnen worden.

Bovendien is dergelijk toewijzing van dakdelen voor privaat gebruik best notariaal vast te leggen en dient hiervoor een plan opgemaakt te worden om elk appartement ongeveer even veel oppervlakte op het dak toe te bedelen met een vergelijkbare opbrengst aan zonne-energie. Dat gebeurt best in samenspraak met architect. Tevens dient er stabiliteitsstudie te gebeuren om te weten of het dak voldoende draagkracht heeft om vol gelegd te worden met zonnepanelen.

De syndicus vraagt of een meerderheid geïnteresseerd is om zonnepanelen te plaatsen of beter gezegd de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen voor privaat doeleinden te laten onderzoeken met in eerste instantie opmaak van een legplan door ingenieur of studie bureau technieken.

Principiële, schriftelijke stemming voor plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor privaat doeleinden: Resultaat stemming punt 09.03.01: Tegen

Voor: 694,00/2.520,00 aandelen - 27,54 %

Tegen: 1.826,00/2.520,00 aandelen - 72,46 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Huys Margareta, Vijt J., Lemout Marijke, De Schutter - Pauwels, Van Dooren Magda, Van den Bulck - Geldhof, Van Der Aa Jonas, Van Heule Francine, Goris Rita, Wittock - Darcis, Opdebeeck Stefan, Vangrieken Kristian, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, De Lauw J., Castelyns, Badoux Marc, Glorie - Van Rossom, Abule Alket, Naus David, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Van Hoof Lutgarde, Fierens Aldegonda, Ophoff Myriam, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Coeck Victorina José Remy, Spiessens Marc, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Deckx Martha, Fransens Ria, Wens - Blancke, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Pereira - De Feyter, Pauwels Joëlle, Van den Brande Shana, MTVC, Cornelissen Godelieve, Van der Aa - Schenkenberg, Bollyn Marcus, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Joris Nicole, Brouns Irm, Van De Vijver Rachel, Paelman, Van Campfort Patrick - De Schepper Rita, Mertens Maria

Onthouding: 240,00/2.825,00 aandelen - 8,50 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed, Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Demuys-Van Meerbergen, Arits Rosa, Lepa Wim - Grosjean Roger, Van den Abbeele Tinne

Blanco: 65,00/2.825,00 aandelen - 2,30 %

Namen blanco: Haens - Graff, Stockmans- Claes Jeanine

09.03.02. Eventuele plaatsing zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor gemeenschappelijke doeleinden (2/3) (4.022,00)

Verwijzend naar voorgaande bespreking werd alternatief bevestigd of een meerderheid momenteel geïnteresseerd is om zonnepanelen te plaatsen voor gemeenschappelijke doeleinden. Dat kan met een 2/3 meerderheid goedgekeurd worden zonder notariële wijzigingen.

Principiële, schriftelijke stemming voor plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak voor gemeenschappelijke doeleinden: Resultaat stemming punt 09.03.02: Tegen

Voor: 1.625,00/2.575,00 aandelen - 63,11 %

Tegen: 950,00/2.575,00 aandelen - 36,89 %

Namen tegen: Hermans Madeleine, Vijt J., De Schutter - Pauwels, Omar Ben Mohamed, Van den Bulck - Geldhof, Van Heule Francine, Badoux Marc, Abule Alket, De Clerck Margareta, Kraan Caroline, Ophoff Myriam, Reybrouck Frank, Blomme Denise, Druwe - De Beuckelaere, De Raedt Gerda, Brits Jeanine, Bekaert - Vanneste Luc, Behr Lisanne - Van Looy Ruud, Pereira - De Feyter, Cornelissen Godelieve, Berghs - Oosterlinck, Van Kesteren Serge, De Jonge Freddy, Paelinckx Elza, Goissen Rita, Marneffe Elvire, Viaene Erna, Paelinckx Carry, Joris Nicole, Charlie Misonne, Van De Vijver Rachel, Mertens Maria

Onthouding: 250,00/2.825,00 aandelen - 8,85 %



www.solvio.be
syndicus@solvio.be

RPR Antwerpen
Polis BA BIV

Porte Antwerpen
KBO 0816881045
BIV 506306

Frans Beckerstraat 21
2600 Berchem
+32 3 239 04 09

Namen onthouding: Goris Rita, Opdebeeck Stefan, Vranckx Chantal, Engelen Jean-Paul - Demulder Roger, Demuys-Van Meerbergen, Spiessens Marc, Van den Brande Shana, Van den Abbeele Tinne

Indien weerhouden, zullen tegen volgende AV offertes bevestigd worden voor plaatsing van gemeenschappelijke zonnepanelen.

10. Diversen

Aankoop laptop voor beheer van toegangsbadges

Huidige laptop is oud en draait nog Windows 7 met specifieke software.

Deze is niet meer bedrijfszeker en veilig – risico op verlies van data en problemen bij beheer van de toegangsbadges.

Voorstel om "refurbished" laptop met Windows 11 te kopen – budget van €150 (remarkt.be)
M. Bollyn heeft hiermee positieve en ervaringen en kan beheer ervan verzorgen.

Voorgesteld wordt om mandaat te verlenen aan raad en syndicus om te beslissen over dergelijke kleine uitgaven. **Unaniem akkoord.**

11. Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars

De syndicus overleef het verslag en legt het verslag van de vergadering ter ondertekening voor aan de vergadering, te weten de nog aanwezige mede-eigenaars om 22 uur 00 minuten.

Secretaris

Voor Solvio
Syndicus



Voorzitter


Namens de Raad