

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 26/03/2024 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.

Bij het ondertekenen van de aanwezigheidslijst werden stemformulieren uitgedeeld. Er wordt gestemd bij handopsteking / per stemformulier waarbij per onderdeel de uitslag wordt meegedeeld, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aanwezig of vertegenwoordigd omstreeks 18.30u

Aandelen: 2.580,00/4.000,00 - 64,50 %

Eigenaars: 83/136 - 61,03 %

Vooraf:

- Er wordt verwezen naar de documentatie/stukken welke voorafgaandelijk aan de vergadering gepubliceerd werden via syndicusonline.
- Tijdens de vergadering wordt op groot scherm een presentatie getoond, opgesteld door de RvME volgens de agendapunten (deze presentatie wordt nog gepubliceerd via syndicusonline).
- Verslag BAV dd. 17/01/2024: gezien er geen opmerkingen ontvangen werden, wordt het verslag goedgekeurd.

02. Verkiezing voorzitter en secretaris (1/2 + 1) (4.000.00)

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als **voorzitter** volgende mede-eigenaar: **Mevr. Brouns**.

De **syndicus** wordt verkozen tot **secretaris**.

Stemming: unaniem akkoord

03. Financieel

Tijdens de BAV dd. 17/01/2024 gaf Dhr. Peeters toelichting omtrent onderstaande punten.

03.01. Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar

De afrekening met de factuurlijst, de individuele afrekening en de balans worden overlopen. De meerderheid van de kosten betreffen recurrente leveringen aan de VME.

Er tevens verwezen naar de gepresenteerde overzichtstabellen:

- Blok overzicht kosten 2023
- Eenmalige kosten 2023

03.02. Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris

Dhr. Peeters excuseerde zich vooraf voor zijn afwezigheid tijdens huidige AV.

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

"Beste mede eigenaren van Regent VI, als rekencommissaris licht ik U graag mijn bevindingen toe betreffende het boekjaar 2023 en de huidige toestand op moment van dit schrijven:

In overleg met de boekhouding Solvio op maandelijkse basis kon de jaarrekening tijdig worden afgesloten.

– Deze resultatenrekening met betrekking 2023 toonde een correcte weergave van boeking leveranciers en ontvangen provisies.

– De overlopende rekeningen ingevolge uitvoeringen in december en de invorderingen van achterstallige provisies werden correct in de eindbalans opgenomen.

– Het opgebouwde Reservefonds t.b.v. 140.594€ wordt gewaarborgd door het saldo spaarrekening bij BNP Fortis.

Besluitend stel ik vast:

– dat de jaarrekening die syndicus Solvio over 2023 voorlegde correct is.

– dat de meeste eigenaars tijdig betalen.

– dat de begroting voor 2024 weergeeft dat de opvraging van 315.000€ provisie om de algemene kosten te dekken gerechtvaardigd is en dat het spaarritme van 100.000 best wordt aangehouden voor onvoorziene kosten en eventuele

investeringen in de toekomst veilig te stellen."

03.03. Goedkeuring van de afrekening en balans (1/2 + 1) (4.000,00)

De algemene vergadering keurt de afrekening, de balans en de individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Resultaat stemming punt 03.03: Voor

Voor: 2.616,00/2.616,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.616,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

03.04. Kostenraming nieuw boekjaar

De begroting voor boekjaar 2024 werd reeds goedgekeurd tijdens de BAV dd. 17/01/2024:

Momenteel bedragen de provisies 285.000,00€ voor een volledig boekjaar. Voor boekjaar 01/01/2024-31/12/2024 worden de kosten begroot op 355.000,00€. Voor de energiekosten (gas) werd 45.000,00€ van de opgevraagde energievoorzieningen overgeboekt naar huidig boekjaar. **Concreet dient er dus nog 310.000,00€ aan provisies voorzien te worden, als volgt te verdelen:**

- **Kwartaal 1: 93.000,00€ (reeds opgevraagd)**

- **Kwartaal 2: 62.000,00€**

- **Kwartaal 3: 62.000,00€**

- **Kwartaal 4: 93.000,00€**

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Resultaat stemming punt 04.03.01: Voor

Voor: 2.358,00/2.688,00 aandelen

Tegen: 330,00/2.688,00 aandelen

Omstreeks 18.45u vervoegen volgende mede-eigenaars de vergadering:

- Dockx Erik

- Kombur Vasan - Sattanathan (bij volmacht)

03.05. Buffer werkkapitaal

Permanent werkkapitaal van 20.000,00€ bestaat. D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

03.06. Reservefonds

Een reservefonds is cfr. de Wet op de Mede-Eigendom verplicht. Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 140.593,88€.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 01/01/2019 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 4/5de van de stemmen.

De opvragingen voor het reservefonds werden reeds goedgekeurd tijdens de BAV dd. 17/01/2024:

Om de het reservefonds op peil te houden - hieronder wordt voorgesteld een aantal werken/kosten via het reservefonds te financieren - wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen in 4 termijnen als volgt:

- **Kwartaal 1: 20.000,00€**

- **Kwartaal 2: 26.667,00€**

- **Kwartaal 3: 26.667,00€**

- **Kwartaal 4: 26.667,00€**

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is verdeelsleutel 1.0 (4.000sten).

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 15,00€ per rappel en aangetekende zendingen aan 30,00€ per zending en worden in rekening gebracht via de private kosten van de ingebreke blijvende partij en aangerekend in zijn eindafrekening.

Kosten die gemaakt worden n.a.v. 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 150,00€ 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. Verkiezingen en mandaten

04.01. Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (1/2 + 1) (4.000,00)

De algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor het administratieve beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische beheer tot op datum van de vergadering.

De vergadering geeft eveneens kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom en de commissaris.

Resultaat stemming punt 04.01: Voor

Voor: 2.517,00/2.517,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.517,00 aandelen - 0,00 %

Blanco: 114,00/2.631,00 aandelen - 4,33 %

Namen blanco: Maes - de Hasque , Pak Lyubov, Reybrouck Frank, Pak Luba

04.02. Bevestiging mandaat van de syndicus (1/2 + 1) (4.000,00)

De syndicus licht het contract versie 2024 toe en verwijst naar de documentatie ter zake op het portaal.

Het ereloon bedraagt 2.484,20€ per maand.

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

Resultaat stemming punt 04.02: Voor

Voor: 2.575,00/2.575,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.575,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 41,00/2.631,00 aandelen - 1,56 %

Namen onthouding: Spiessens Marc

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

04.03. Aanstelling rekencommissaris (1/2 + 1) (4.000,00)

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn. De rekencommissaris dient daartoe een afspraak te maken met de syndicus. Hij kan dit doen op een ogenblik naar wens. De rekencommissaris wordt door de syndicus automatisch uitgenodigd om zijn taak te vervullen vooraleer de jaarlijkse afrekening opgemaakt wordt en verzonden aan alle eigenaars. Hij dient dit dus minstens 1 maal per jaar te doen voor de jaarlijkse afrekening. De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering mededeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De commissaris is wegens omstandigheden verontschuldigd, maar liet weten zich opnieuw verkiesbaar te stellen.

De VME verkiest als commissaris: **Dhr. Peeters.**

Resultaat stemming punt 04.03: Voor

Voor: 2.575,00/2.575,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.575,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 41,00/2.631,00 aandelen - 1,56 %

Namen onthouding: Spiessens Marc

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

04.04. Verkiezing raad van mede-eigendom (1/2 + 1) (4.000,00)

De huidige leden van de RvME stellen zich opnieuw verkiesbaar en doen nogmaals een oproep naar bijkomende kandidaturen (evt. voor specifieke zaken zoals: liften – verlichting – afval – poetsen – tuin – toegang).

Raadslid Marc Bollyn geeft o.b.v. de presentatie toelichting omtrent de gevraagde medewerking en benadrukt het belang hiervan voor de continuïteit voor de behartiging door de raad.

Eigenaars met interesse kunnen op verzoek via de RvME voldoende inzicht krijgen in de beoogde taak:

Onder het motto: vele handen maken werk licht(er) doet de RME een oproep naar eigenaars om een kleine bijdrage te leveren voor de gemeenschap van Regent VI. Aangezien er nog geen kandidaten zijn die lid willen worden van de RME, blijft de nood voor ondersteuning echter bestaan. Het overnemen van welomlijnde taken die en beperkte tijdsbesteding vergen kan de RME helpen om de dienstverlening te blijven doen, maar zich ook kan concentreren op de kerntaken.

Voor elke van deze taken werd een toelichting gegeven:

Afval (juist sorteren is belangrijk – bijdragen van iedere bewoner nodig):

- Momenteel zorgen in de winterperiode 2 personen voor het nazicht van sorteren van afval en de activiteiten van Atalian medewerker m.b.t. afval
- Vanaf april tot oktober zijn deze personen niet beschikbaar
- Vrijwilliger(s): enkele keren per week de status van de afvalcontainers nakijken en waar nodig corrigeren, in functie van het ophalen van de containers

Liften

- De liften hebben een vastgelegd onderhoudsschema (3-maandelijks) waarbij de techniekier toegang moet krijgen tot de technische ruimte.
- Defecten aan liften dienen gemeld te worden aan Schindler.
- Vrijwilliger(s): opvolgen van onderhoudsschema (toegang verlenen, uren noteren, ...), opvolgen van de werking van de liften; doorgeven van problemen met de liften, bereid zijn om meldingen van bewoners i.v.m. de liften door te geven en de depannage op te volgen.

Verlichting

- AC Electro zorgt voor herstellingen aan de verlichting
- Solvio bestelt reservelampen
- Atalian-medewerker vervangt de lampen binnen; AC-Electro medewerker vervangt de lampen buiten
- Vrijwilliger(s): nagaan van de werking van de verlichting binnen/buiten; stockbeheer van de lampen (bestelling via syndicus);
doorgeven van opdracht aan syndicus voor AC-Electro en rechtstreeks aan medewerker Atalian (lampen binnen)

Poetsen

- Medewerker Atalian poetst de gemeenschappelijke delen volgens een weekschema, aan te vullen door periodieke taken. (+ enkele andere taken)
- Medewerker van Atalian houdt zich vaak niet aan het schema en aan de afgesproken uren.
- Vrijwilliger: contactpersoon voor medewerker Atalian i.v.m. aanwezigheid en uitvoeren van weekschema; opvolging van de kwaliteit van de poets-activiteiten.

Tuin

- Firma Simons zorgt voor tuinonderhoud, hoofdzakelijk 2-wekelijks maaien van het gazon, maar ook snoeien van de hagen, rozen, omheining, bloemperken, onderhoud van paden en ruimen bladeren (ook sneeuwruimen bij noodzaak)
- Een vrijwilliger zorgt voor sproeien bloemperken volgens noodzaak
- Vrijwilliger: opvolging van tuinonderhoud door firma Simons; opvolgen van zwerfvuil op en rond terrein Regent VI, opvolging beschadigingen paden en dergelijke (hoofdzakelijk van lente tot en met herfst)

Toegang tot gebouw

- Vrijwilliger: veel aanwezig of beschikbaar op verzoek; bij werken en leveringen de techniekiers te ontvangen en wegwijz te maken in het gebouw; planning wordt zoveel mogelijk vooraf doorgegeven; opvolging van afleveren van bepaalde sleutels; registratie van begin- en einde uur volgens noodzaak.
- Vrijwilliger: bediening van de Tormac schuifdeuren en garagepoorten en melden van eventuele defecten.
- Controle van CV en pompen tussen de onderhoudsbeurten

Indien geen/onvoldoende vrijwilligers? Zie toelichting BAV 17-01-2024

RME zal rondvraag doen naar externe ondersteuning voor aan aantal van de voorgestelde taken (Solvio kan geen extra ondersteuning bieden)

Gedacht wordt aan een medewerker die deeltijds in het gebouw aanwezig is en in overleg met RME taken uitvoert en opvolgt.

Dit kan een extra kost met zich meebrengen (raming: tot € 3.000/maand)

[Van ±€110 tot ± €280 extra kost per jaar per appartement i.f.v. eigenaarsaandeel].

Kandidaten eigenaars: **Mevr. Brouns, Dhr. Bollyn en Dhr. Peeters.**

Resultaat stemming punt 04.04: Voor

Voor: 2.542,00/2.542,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/2.542,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 74,00/2.631,00 aandelen - 2,81 %

Namen onthouding: Rozenfeld Richard, Stockmans- Claes Jeanine

Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %

Namen blanco: Reybrouck Frank

05. Evaluatie leveringscontracten

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas/elektriciteit: Engie
- Makelaar: Solvio Verzekeringen
- Water: Water Link
- Verwarmingsopname: Ista
- Chauffagist: Van Den Broeck Technics
- Loodgieter sanitaire werken en jaarlijkse controle: Van den Broeck Technics
- Elektricien: AC Elektro
- Parlofoon/Video: de Parlofoonspecialist
- Schoonmaak: Atalian
- Tuin onderhoud: Tuinwerken Simons
- Tuin contract boomexpertise: Claes en Humblet
- Liftonderhoud: Schindler
- Liftcontrole: Konhef
- Garagepoorten: Kips
- Rookkoepels: Skymax
- Schuifdeuren: Tormax

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.

05.01. Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2 + 1) (4.000,00)

Er wordt verwezen naar de offerte voor een nieuwe blokpolis en uitbreidingen, de IPID documentatie en de uitgebreide toelichting van de Algemene en Bijzondere voorwaarden.

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

1. De blokpolis

Huidige premie: 29.166,19€

Offerte BDM: 26.999,71€

De blokpolis zal na goedkeuring door de VME op de Algemene Vergadering opgezegd worden tegen de vervalddag. Van zodra de polistukken zijn opgemaakt, zullen die automatisch ter beschikking gesteld worden voor de VME en haar mede-eigenaars via de syndicus.

2. De uitbreidingen

Deze uitbreidingen kunnen niet afzonderlijk, dus los van de nieuw voorgestelde blokpolis, worden afgesloten.

a. BA VME

Huidige premie: 439,62€

Offerte BDM: 165,00€

b. PO klusjesman/poetshulp

Offerte BDM: 100,00€

3. De uitgebreide rechtsbijstandsverzekering via ARAG

De VME beschikt reeds over een uitgebreide polis rechtsbijstand ARAG.

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar Solvio Verzekeringen, verzekeringsmakelaar van de Parte groep, voor zover dit nog niet het geval is.

Stemming voor mandaat aan de RvME om lopende polissen op te zeggen tegen vervalddag en aansluitend BDM-polis (incl. uitbreidingen) af te sluiten.

Resultaat stemming punt 05.01: Voor

Voor: 2.558,00/2.587,00 aandelen - 98,88 %
Tegen: 29,00/2.587,00 aandelen - 1,12 %
Namen tegen: Pauwels Jaëlle
Onthouding: 29,00/2.631,00 aandelen - 1,10 %
Namen onthouding: De Schepper Tanguy
Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Reybrouck Frank

05.02. Opzeg (permanentie)contract Edifix (1/2 + 1) (4.000,00)

Voorstel is om het permanentiecontract op te zeggen, maar wel op afroep beroep te blijven doen op de diensten van Edifix.

Resultaat stemming punt 05.02: Voor

Voor: 2.512,00/2.575,00 aandelen - 97,55 %
Tegen: 63,00/2.575,00 aandelen - 2,45 %
Namen tegen: Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk
Onthouding: 41,00/2.631,00 aandelen - 1,56 %
Namen onthouding: Spiessens Marc
Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Reybrouck Frank

05.03. Boomonderhoud 2024 volgens plan Claes & Humblet: goedkeuring budget (1/2+1) (4.000,00)

Voor 2024 wordt een budget van 6.500,00€ excl. BTW voorzien (Definitieve offerte 20224 - zie Syndicusonline).

Resultaat stemming punt 05.03: Voor

Voor: 2.256,00/2.519,00 aandelen - 89,56 %
Tegen: 263,00/2.519,00 aandelen - 10,44 %
Namen tegen: Rozenfeld Richard, Badoux Marc, Maes - de Hasque, Stockmans- Claes Jeanine, Lernout Marijke, Pak Lyubov, Omar Ben Mohamed, Pak Luba
Onthouding: 97,00/2.631,00 aandelen - 3,69 %
Namen onthouding: Spiessens Marc, Goissen Rita, Van Dooren Magda
Blanco: 15,00/2.631,00 aandelen - 0,57 %
Namen blanco: Reybrouck Frank

Een mede-eigenaar merkt op dat het aangewezen is de klimop rond de boomstammen te verwijderen zodat deze bommen niet 'gewurgd' worden. Mevr. Brouns repliceert dat dit reeds opgenomen werd met de tuinmaan en dat e.e.a. begin april uitgevoerd zal worden.

06. Geplande en/of goed te keuren werken

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

06.01. Werken / projecten goedgekeurd tijdens AV dd. 14/03/2023 en BAV dd. 17/01/2024: stand van zaken

*** Verkoop conciërgewoning:**

Habicom werd aangesteld om de conciërgewoning te verkopen.

*** Project gevelrenovatie:**

- Cfr. hetgeen beslist tijdens eerdere vergaderingen zullen deze werken uitgevoerde werken uitgevoerd worden door fa. Limparts-Drooghmans onder begeleiding van Architect Goffin.

In afwachting van de goedkeuring van de leningsaanvraag werden de nodige contacten gelegd met de aannemer.

- Financiering werken (budget ca. 770.000€) d.m.v. Mijn Verbouwlening AG Energiebesparingsfonds Antwerpen (met mogelijkheid contante betaling door eigenaars welke niet deelnemen aan lening): aanvraag werd door de syndicus ingediend. De beslissing omtrent de goedkeuring van de lening kan pas ten vroegste binnen 4 maanden na de BAV dd. 17/01/2024 verwacht worden. Kort voor huidige vergadering ontving de syndicus bericht dat de lening goedgekeurd werd door de bevoegde diensten.

*** Deelname aan Renovatiemasterplan via Ecohuis**

- Beslissing (goedkeuring) van de VME werd aan Ecohuis overgemaakt en de nodige 'opstartdocumenten' werden ondertekend door de syndicus.

- Er zal nog een enquête uitgestuurd worden. Er wordt gevraagd dat een maximaal aantal eigenaars hieraan zouden deelnemen om een zo adequaat en representatief mogelijk beeld te krijgen op de wensen van de VME.
- Het 'Projectteam' dient nog samengesteld te worden. Kandidaten kunnen zich melden bij de RvME.

*** Installatie systeemscheiding (CV) door Van den Broeck Technics:**

Deze werken zullen uitgevoerd worden op 22/04/2024 (samen met: afstoppen niet-gebruikte gasleidingen - aanpassingen CV - aanpassingen sanitair).

Nota: de planning werd inmiddels gewijzigd: 27/05/2024 t.e.m. 31/05/2024.

*** Liften: vervangen tractieriem en liften gebouw 2**

Deze werkzaamheden werden inmiddels uitgevoerd.

Bijkomend:

- De vergadering is unaniem akkoord om de beschadiging van het recent uitgevoerd schilderwerken aan de liftdeuren structureel aan te pakken wat betreft de liftdeuren op de gelijkvloerse en in de kelderverdieping.
- De vergadering is eveneens unaniem akkoord om de schade aan de keldervloer structureel aan te pakken.
- Edifix zal ingeschakeld worden voor herstelling van (opnieuw) losgekomen tegels.

06.02. Liftinstallatie en aanpassing aan risicoanalyse: stand van zaken

Er wordt verwezen naar hetgeen toegelicht en goedgekeurd tijdens de AV dd. 2022:

De 4 liftinstallaties die dateren van 1972 dienen aangepast te worden aan het betreffend KB op de modernisering van liftinstallaties voor datum 31/12/2024. Er dient rekening gehouden te worden met deze einddatum van de laatste risicoanalyse. Wanneer een nieuwe RA wordt gemaakt, volgen daaruit vaak offertes om de lift in overeenstemming te brengen met de actuele veiligheidswetgeving betreffende liften.

De syndicus legt offertes voor ter goedkeuring.

De offerte dewelke Schindler werd opgemaakt teneinde de liften te laten te voldoen aan de opgelegde veiligheidsnormen bedraagt 8.935,00 € (excl. Btw) voor alle liften samen. Afhankelijk van de totale kosten zal deze kost worden betaald met de reserves dan wel met de gewone voorschotten.

Resultaat stemming punt 07.02: Voor

Voor: 2.199,00/2.334,00 aandelen - 94,22 %

Tegen: 135,00/2.334,00 aandelen - 5,78 %

06.03. Keuring elektriciteit gemene delen

Met de wijziging van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties in 2020 werd er gesleuteld aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie'. Daardoor vallen de technische lokalen van een residentieel geheel en de huishoudelijke werkeenheid niet meer onder de huishoudelijke installatie. Het gevolg is dat er twee keuringsperiodiciteiten naast elkaar bestaan. De keuring van de elektriciteit in de gemene delen moet 25-jaarlijks gebeuren, terwijl de elektrische keuring van de technische ruimtes (liftmachinekamer, tellerlokaal, ...) om de 5 jaar moet worden uitgevoerd. Aan deze kafkaïaanse situatie komt nu een einde.

Periodiciteit controlebezoeken

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 komen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de drie boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Net zoals in 2020 werd er bij de nieuwe wijziging aan de definitie van een 'huishoudelijke installatie' gesleuteld.

"Huishoudelijke elektrische installatie (gewoonlijk huishoudelijke installatie genoemd): elektrische installatie ondergebracht in een wooneenheid of een in de volgende alinea bedoelde ruimte.

Indien de elektrische installatie van een ruimte geen deel uitmaakt van een regime van mede-eigendom, wordt de elektrische installatie van deze voor privégebruik bestemde ruimte die niet voor activiteiten van een onderneming wordt gebruikt, beschouwd als een huishoudelijke installatie.

Niettegenstaande het voorgaande worden als niet-huishoudelijke elektrische installatie beschouwd (gewoonlijk niet-huishoudelijke installatie genoemd):

- de gemeenschappelijke delen en de technische lokalen van een residentieel geheel
- elke andere elektrische installatie die niet beantwoordt aan de definitie van een elektrische huishoudelijke installatie."

Elektrische keuring om de 5 jaar

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van

een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Bron: CIB Syndic 18 april 2023

De syndicus keek na of dergelijk attest bestaat: de huidige attesten zijn geldig t.e.m. 05/12/2044.

07. Project fietsenstalling: toelichting

In eerste instantie wordt verwezen naar hetgeen besproken en toegelicht tijdens eerdere (bijzondere) algemene vergaderingen.

Raadslid Marc Bollyn licht vervolgens toe o.b.v. de presentatie de huidige stand van zaken toe.

Voorafgaandelijk aan huidige AV maakte mede-eigenaar Maes - de Hasque (namens velen) de vraag over aan de syndicus waarom er niet eenvoudigweg bijkomende fietsenrekken in de tuin geplaatst kunnen worden.

Mede-eigenaar Van Haute meldt dat zij bereid is een alternatief voorstel uit te werken.

Het project zal verder uitgewerkt / voorbereid worden tegen een volgende vergadering.

08. Project wateterinfiltratievoorziening: toelichting

Raadslid Irm Brouns geeft uitgebreide toelichting o.b.v. de getoonde presentatie:

Een nieuwe aannemer grondwerken werd gevonden met uitzicht op vereenvoudigde uitwerking. Update en verdere toelichting o.b.v. de presentatie.

Voor de uitvoering van beide projecten (fietsenstalling en watererinfiltratievoorziening) is een omgevingsvergunning vereist. Definitieve plannen ter stemming waren dus nog niet aan de orde. Besluitend werd voor beide projecten bij handopsteking gepeild naar de reactie van de aanwezigen op de toegelichte stand van zaken. Die peiling toonde duidelijk voldoende draagkracht voor de verdere uitwerking. Evolutie volgt via verslag RVME.

Ook dit project zal verder uitgewerkt / voorbereid worden tegen een volgende vergadering.

09. Bespreking en opstellen meerjarenbegroting evt. middels gebouwaudit (1/2 + 1) (4.000,00)

In deze wordt verwezen naar de recent goedgekeurde (renovatie)werken.

Tevens word verwezen naar de deelname aan het Renovatiemasterplan. De resultaten hiervan zullen voorgelegd worden aan een volgende AV.

Geen stemming.

10. Reglement van inwendige orde:

10.01. Vastleggen voorwaarden voor plaatsing airco-installaties (1/2 + 1 ERRATUM: 2/3) (4.000,00)

Het plaatsen van airco-installaties met buitenunit werd goedgekeurd tijdens een eerdere algemene vergadering. De voorwaarden waaronder dit toegestaan is werden echter nog niet bepaald.

Voorstel is om hieraan volgende voorwaarden te koppelen:

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 62 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.

Resultaat stemming punt 10.01: Voor

Voor: 1.808,00/2.295,00 aandelen - 78,78 %

Tegen: 487,00/2.295,00 aandelen - 21,22 %

Namen tegen: Van Haute Ingrid, Hermans Madeleine, Charlie Misonne, Joris Nicole, Van den Abbeele Tinne, Opdebeeck Stefan, Riga Emilie, Van De Vijver Rachel, Maes - de Hasque, Glorie - Van Rossom, Van Goethem Frank / In Between Trading, Peeters Dirk, Abule Alket, Cornelissen Godelieve, Deckers Anne-Marie

Onthouding: 87,00/2.631,00 aandelen - 3,31 %

Namen onthouding: Kraan Caroline, Badoux Marc, Ophoff Myriam

Blanco: 249,00/2.631,00 aandelen - 9,46 %

Namen blanco: Wittock - Darcis, Paelinckx Elza, Arits Rosa, Pak Lyubov, Paelinckx Carry, Reybrouck Frank, Moortgat Ludgardis, Pak Luba

Een mede-eigenaar merkt 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).

10.02. Vastleggen voorwaarden voor plaatsing rolluiken - zonneluifels (1/2 + 1) (4.000,00)

- Zonneluifels: het doek dient oranje te zijn

- Rolluiken: dienen wit te zijn

- Screens: het doek dient wit of licht grijs te zijn

- Kleuren profielen ramen en deuren: aluminiumkleur

- Het bevestigen van zonnepanelen aan de balustrades is niet toegestaan

Resultaat stemming punt 10.02: Voor

Voor: 2.115,00/2.192,00 aandelen - 96,49 %

Tegen: 77,00/2.192,00 aandelen - 3,51 %

Namen tegen: Spiessens Marc, Glorie - Van Rossom

Onthouding: 34,00/2.631,00 aandelen - 1,29 %

Namen onthouding: Omar Ben Mohamed

Blanco: 405,00/2.631,00 aandelen - 15,39 %

Namen blanco: Wittock - Darcis, Paelinckx Elza, Maes - de Hasque, Arits Rosa, Berghs - Oosterlinck, Ophoff Myriam, Marneffe Elvire, Pak Lyubov, Van Kesteren Serge, Paelinckx Carry, De Clerck Margareta, Reybrouck Frank, Pak Luba

11. Diversen

Er wordt toelichting gegeven omtrent het verloop van het opsporen van de exacte locatie van de recentste lekkage in de leidingschacht.

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

De vergadering werd gesloten om 20.45u.

Het verslag werd ondertekend door de voorzitter en de syndicus.

Secretaris
Voor Solvio - Syndicus
Bert Uytendhouwen
ioVoorzitter
Mevr. Brouns*Irm Brouns*