

Ondernemingsnummer VME: 0809.586.843

Datum AV: 26/04/2023

Locatie AV: Insurea, Liersebaan 9 te 2550 Kontich

Aanvang AV: 18u30

Einde AV: 22u30

1. Notering van de aanwezigen en volmachtdragers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 32 van de 60 eigenaars, 5755 van de 10 000 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

• Aanwezig: Augustyns Els (185), Berghmans Stijn (175), Biermans Luc (185), Bosems Leslie (160), Cassiers Kenny (145), Ceulemans Daisy (185), D'hooghe Marijke (160), De Mulder Alain (575), Deckers - Froidmont (15), Garcia Alonso Maria Pilar (220), Gatsou Christos (205), Govaerts Eva (180), Jongsma - Van de wauw Sietze - Josiane (220), Laureyssens Peter (190), Lenaerts - Van der Linden Patrick - Ute (215), Lou - Xu Zhe - Ronghui (215), Mertens Olivier (20), Pierlé - Heyninck Luc - Katty (215), Ryckaert - Neefs Chris - Amber (220), Schenkels Jeannine (190), Segers Eline (190), Theuns - Verschoor Michel - Anne-Marie - Tim (150), Thomas Maria (185), Van den Bosch - Fierens Ronny - Patricia (30), Van den Broeck Leo (15), Van der keilen - Filet Peter - Linda (210), Van Gils - Van Riel Jack - Agnes (170), Van Houte - Verkinderen Peter - Marleen (30), Van Tricht - Helsen Jozef - Liliane (160), Vanwyck Kendra (195), Verhelst - De Groot Johan - Veva (175), Verhoeven Liliane (190), Willems Heleen (195)

• Afwezig: Abts Sofie (15), Aerts Tim (220), Ancho - Rabin (485), Bernaerts Kim (195), Bilquin Georges (15), Bink Beatrix (165), Blassieaux Christophe - Olivier (10), Bulens Frank (185), Crauwels Marc (15), D'Hont - De Grande Dirk - Maria (15), De Pooter Kris (180), Deweer Paul (145), EMC BVBA (180), Feyen Jessie (200), HANCAS BVBA (205), Janssens Yannick (115), MBNC BVBA (30), Pemen Annemieke (10), Pro Serve Software (375), Schools - Swerts Benjamin - Veerle (195), SEMPRAEDAM VD BVBA (390), Tesoro Luca (180), Van den Bergh Carl (200), Van den Plas Timothy (15), Verbist Ben (105), Verschueren Ronny (215), Vertongen Herman (15), Wisniewska Natasza (155)

2. Aanstelling bureau (Voorzitter, secretaris, stemopnemer) (volstreckte meerderheid)

Voorzitter: Mevr. Ceulemans Daisy

Secretaris: Syndicus, BV Insurea

Stemopnemer: Mevr. Schenkels

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: 100,00% (5770) (unaniem)
- ☐ Nee: 0,00% (0)
- ☐ Onthouding: (0)
- ☐ Blanco: (0)

3. Bespreking en goedkeuring van de boekhouding van de vereniging 01/02/2022-31/01/2023 (volstreckte meerderheid)

De boekhouding wordt overlopen.

Kone: Terugbetaling creditnota's nog te ontvangen (reeds aangevraagd)

DVE: Terugbetaling creditnota's ontvangen

Factuur DVE voor brandalarm veroorzaakt door Roofcover: terugbetaling aan te vragen bij Roofcover via mail

Alle vragen en/of opmerkingen worden afdoende beantwoord.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: 100,00% (4625)
- ☐ Nee: 0,00% (0)

- o Onthouding: (585): Augustyns Els : 185, Mertens Olivier : 20, Schenkels Jeannine : 190, Van den Broeck Leo : 15, Verhelst - De Groot Johan - Veva : 175
- o Blanco: (0)

4. Bespreking en goedkeuring begroting 01/02/2023-31/01/2024 (volstreckte meerderheid)

De begroting wordt overlopen.

Huidige voorschotten: € 69 185,04

Begroting 01/02/2023-31/01/2024: € 68 188,00

Voorstel: Voorschotten behouden.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5770)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

5. Kwijting aan de commissaris van de rekening 01/02/2022-31/01/2023 (volstreckte meerderheid)

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5770)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

6. Aanstelling commissaris van de rekeningen 01/02/2023-31/01/2024 (volstreckte meerderheid)

Mevr Schenkels en Van de Wauw (Jongsma) stellen zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 01/02/2023-31/01/2024. Het bedrag wordt verhoogd van € 100,00 naar € 200,00, elks € 100,00.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5770)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

7. Kwijting aan de RVM (volstreckte meerderheid)

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5770)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

8. Administratieve, technische en financiële kwijting aan de syndicus (volstreckte meerderheid)

Stemming: De AV gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 96,31% (5345)
- o Nee: 3,69% (205): Gatsou Christos : 205
- o Onthouding: (220): Garcia Alonso Maria Pilar : 220

o Blanco: (0)

9. Reservekapitaal:

1. Opbouw reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreekte meerderheid)

Voorstel: € 10 000,00 verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 01/02/2023-31/01/2024 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5580)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

2. Opbouw (wettelijk) minimum reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring (4/5de meerderheid)

Voorstel: € 3 544,00 verdeeld volgens de quotiteiten, verrekend in de afrekening van 01/02/2023-31/01/2024 op de laatste dag van het boekjaar.

Stemming: Dit punt vervalt wegens goedkeuring van agendapunt 9.1.

10. Evaluatie vaste leveranciers

Liftonderhoud: Nieuwe offertes opvragen en te bespreken met RVM voor eventuele overstap na einde contract Kone.

Er zijn geen verdere opmerkingen over vaste leveranciers.

11. (Her)verkiezing Raad van Mede – Eigendom (volstreekte meerderheid)

De opdrachten van de raad van mede-eigendom, met als voornaamste taken een controlerende en adviserende opdracht naar de syndicus toe, worden door de syndicus verduidelijkt. Tevens wordt erop gewezen dat de leden van de raad van mede-eigendom verslag moeten uitbrengen aan alle mede-eigenaars op de algemene vergadering.

Kandidaat 1: Dhr. Jongsma

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5770)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

Kandidaat 2: Dhr. Theuns

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5770)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

Kandidaat 3: Mevr. Schenkels

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5770)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)

o Blanco: (0)

Kandidaat 4: Mevr. Willems

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

o Ja: 100,00% (5770)

o Nee: 0,00% (0)

o Onthouding: (0)

o Blanco: (0)

12. Schouwen i.f.v. ecodesign-eisen: Toelichting/stand van zaken: Bespreking (geen stemming)

1. Goedkeuring offerte/voorstel (2/3de meerderheid)

Toelichting door Timothy Vergauwen van firma Plan B.

Eerste offerteronde werden er 13 firma's aangeschreven maar geen enkele firma wou offerte opmaken door de complexiteit van het dossier. Dossier opnieuw bekeken en afbraak plafond mee te voorzien in offerte van installateur ketels + opnieuw monteren van de plafonds via aparte aanbesteding (± 250 euro excl. BTW per plafond – kan eventueel ook door eigenaar zelf afgewerkt worden).

Vergelijkende meetstaat werd op voorhand aan de eigenaars bezorgd en toegelicht/overlopen door Plan B.

De 3 offertes worden besproken.

Heatco

Optie 1: Buderus

Prijs gemeenschap: € 132 509,78 inclusief btw

Prijs privaatief: € 4.569,36 inclusief btw

Optie 2: Viesmann

Prijs gemeenschap: € 132 509,78 inclusief btw

Prijs privaatief: € 4.564,06 inclusief btw

QE

Prijs gemeenschap: € 129 595,11 inclusief btw

Prijs privaatief: € 4.324,62 inclusief btw

Pauwels

Prijs gemeenschap: € 150 507,81 inclusief btw

Prijs privaatief: € 4.214,28 inclusief btw

Volgende stap: keuze ketel

Voorstel: Firma QE aanstellen.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

o Ja: 100,00% (5580)

o Nee: 0,00% (0)

o Onthouding: (190): Verhoeven Liliane : 190

o Blanco: (0)

2. Goedkeuring verdere opvolging werken en oplevering Plan B (volstrekke meerderheid)

Reeds goedgekeurd op de vorige AV.

Stemming: Dit punt vervalt.

3. Goedkeuring verdere financiering (volstrekke meerderheid)

Reservekapitaal op 26/04:

Algemeen: 55.050,32

Schouwrenovatie: 58.798,88

Totaal reservekapitaal: 113.903,29

Voorstel: 4 maanden → 10.000 euro per maand opvragen voor reservekapitaal schouwrenovatie via verdeelsleutel @202 – APP + CR

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- ☐ Ja: 100,00% (5580)
- ☐ Nee: 0,00% (0)
- ☐ Onthouding: (190): Verhoeven Liliane : 190
- ☐ Blanco: (0)

4. Mandaat aan de raad van mede-eigendom om in samenspraak met de syndicus en plan B een offerte goed te keuren (2/3de meerderheid)

Voorstel: Mandaat aan de RVM om eventuele noodzakelijke beslissingen te nemen.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- ☐ Ja: 100,00% (5580)
- ☐ Nee: 0,00% (0)
- ☐ Onthouding: (190): Verhoeven Liliane : 190
- ☐ Blanco: (0)

13. Bellen verwijderen aan buitenkant van gebouw (straatkant) + gat dichtmaken : Bespreking + stemming (2/3e meerderheid)

Op de vergadering dd. 26/10/2021 werd er beslist om de werken uit te voeren. De syndicus heeft drie offertes opgevraagd en deze worden besproken.

De Parlofoonspecialist:

Het ontkoppelen van de belpanelen buiten en afdekken openingen.

Plaat in geanodiseerd aluminium afmeting tot 250x500mm kleur: natuur , om de bestaande opening aan de buitenpost af te dekken

Prijs: € 526,86 inclusief btw

DVE Service:

Demontage oude buitenposten

Plaatsing naambord met VME Parkzicht

Prijs: € 2 206,92 inclusief btw

JL Construct:

Het ontkoppelen van de belpanelen en afdekken met blanco aluminium plaat

Prijs: € 1 007,00 inclusief btw

Voorstel: De Parlofoonspecialist aanstellen.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- ☐ Ja: 100,00% (5565)
- ☐ Nee: 0,00% (0)
- ☐ Onthouding: (205): Gatsou Christos : 205
- ☐ Blanco: (0)

14. Plaatsen van onkruiddoek en steentjes naast de oprit naar de achterliggende garages: Bespreking + stemming (2/3de meerderheid)

Voorstel: Vervangen van doek en plaatsen van nieuwe steentjes – uitvoering in eigen beheer – kosten mogen doorgestuurd worden naar de syndicus voor verrekening aan VME.

Stemming: De AV gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: 78,89% (3680)
- o Nee: 21,11% (985): Gatsou Christos : 205, Govaerts Eva : 180, Ryckaert - Neefs Chris - Amber : 220, Thomas Maria : 185, Willems Heleen : 195
- o Onthouding: (930): Bosems Leslie : 160, Cassiers Kenny : 145, Garcia Alonso Maria Pilar : 220, Lou - Xu Zhe - Ronghui : 215, Segers Eline : 190
- o Blanco: (0)

15. Fietsenrekken/haken plaatsen bij fietsenberging: Bespreking + stemming (2/3de meerderheid)

Het is niet mogelijk om fietsenrekken/haken te plaatsen in de fietsenberging.

Stemming: Dit punt vervalt.

16. Problematiek daken: Bespreking + stemming (2/3de meerderheid)

In het verleden zijn er al verschillende lekkages plaatsgevonden op het dak. Naar aanleiding van een recente melding hebben we Aannemingen Werner Verhoeven gecontacteerd om ter plaatse te komen om de nodige herstellingen uit te voeren. Toen heeft hij opgemerkt dat het dak in slechte staat is en er dringend herstellingen dienen worden uitgevoerd om verdere schade aan het gebouw te voorkomen. Men heeft tientallen plaatsen gevonden waar de regen tussen de dakbedekking kan lopen en zo in het gebouw kan vloeien.

Problemen:

- Losgekomen naden van roofing waardoor de bedekking los ligt
- Blaasvorming door water dat onder de dakbedekking is geraakt. Hierdoor loopt het water in het gebouw via verluchtungsbuizen, via het plafond in de gemeenschappelijke delen.
- Bij de koepels is de dakbedekking te kort afgesneden, er ontbreken stukken en is niet correct vast gebrand.
- Tapgaten zijn niet afgewerkt zoals het moet (bijvoorbeeld tapstuk dat mee toegewerkt is met de roofing waardoor er te weinig opening is voor de afloop van het water).

Aannemingen Werner Verhoeven ziet als oplossing om een volledig nazicht uit te voeren van elke naad van de roofing op de dakbedekking met de nodige herstellingen. Ook dienen alle afwerkingen rondom buizen, schouwen, dakdoorvoeren, ... nagekeken te worden. Hij zou de werken in regie kunnen uitvoeren. Hij schat de werken op 8 000,00 euro, maar dit kan meer of minder zijn.

Voorstel: Aanstellen van een technisch expert in samenspraak met de RVM.

Mandaat aan de RVM om in samenspraak met de technische expert hoogdringende herstellingen te laten uitvoeren met een max. budget van 10.000 euro.

Eventueel organisatie (B)AV op basis van beslissing RVM.

Extra opvraging bij uitbesteding van herstellingswerken.

Stemming: De AV gaat unaniem akkoord.

Verdeelsleutel: @ 100 - BASISAKTE

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: 100,00% (5170)
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (205): Gatsou Christos : 205
- o Blanco: (0)

17. Nieuw sluitplan laten maken enkel voor de gemeenschappelijke delen: Toelichting (geen stemming)

Het sluitplan is in opmaak. De firma Brett Beveiliging zal kortelings de bestelling van de cilinders en de sleutels plaatsen. Zodra wij een datum hebben van levering en plaatsing, zullen we iedereen op de hoogte brengen.

18. Stappenplan bij alarm van brandcentrale: Toelichting (geen stemming)

Het brandalarm gaat verschillende keren per jaar af. Om kosten te vermijden bij vals alarm o.a. van de brandweer is er een stappenplan opgesteld die de bewoners moeten volgen bij brandalarm.

1. Bij alarm van de brandcentrale moeten de bewoners eerst controleren of er degelijk gevaar is.
2. Indien er geen gevaar is, moeten de bewoners de syndicus contacteren zodat de centrale op stil kan gezet worden en/of gereset worden.
3. Indien er wel gevaar is, moeten de bewoners de brandweer contacteren.

19. Aanduiden aanspreekpunt Antwerpsestraat 147: Bespreking (geen stemming)

Momenteel hebben we geen raadslid die eigenaar is van de Antwerpsestraat 147. Hierdoor zoeken we iemand die het aanspreekpunt wilt zijn voor zowel de RVM als de syndicus.

Dhr. Gatsou is kandidaat om aanspreekpunt te blijven voor Antwerpsestraat 147

RVR 7: aanspreekpunt op te vragen bij eigenaars via mailing.

20. Aandachtspunten Reglement van Interne orde: Toelichting (geen stemming)

Er is opgemerkt geweest dat er verschillende bewoners zijn die zich niet houden aan de regels vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Hierbij een overzicht van enkele aandachtspunten die te allen tijde dienen worden gevolgd door zowel de eigenaars als de huurders:

- Aan de ramen en terrassen mag er geen was worden gehangen.
- De gordijnen moeten wit en doorschijnend zijn.
- De zonnewering (schermen, luifels, screens,...) mogen niet hangen of zichtbaar zijn bij de terrassen.
- Er mogen geen fietsen en kinderwagens in de inkomhal en traphal staan.
- De voordeur en de sasdeur moet in het slot worden geduwd voor de veiligheid te garanderen.
- Bij een verhuis op een verdiep, moet men verplicht gebruik maken van een verhuishagen.
- De gemeenschappelijke delen worden onderhouden door een poetsfirma, maar moeten door de bewoners behandeld worden met respect.

De eigenaars/verhuurders zijn verplicht om hun huurders in kennis te stellen van het huishoudelijk reglement.

21. Fysieke controle van de garageboxen op aanwezigheid van een stopcontact aangesloten op de gemeenschappelijke meter: Toelichting (geen stemming)

Aan de eigenaars zal gevraagd worden om te laten weten of men elektriciteit gebruikt van de gemene delen in de garageboxen.

BOX 21: Navraag of pomp in garage voor gemeenschappelijk gebruik dient + op welke elektriciteitsmeter deze pomp is aangesloten.

22. Kuisen van de ondergrondse parking + inrit: Toelichting (geen stemming)

Op de algemene vergadering dd. 8/06/2022 werd er beslist om éénmalig de ondergrondse parking + inrit te kuisen door firma Oxi-Cleaning. Zij komen op vrijdag 5 mei 2023 vanaf 9u langs om de werken uit te voeren. Gelieve uw staanplaats volledig vrij te maken. Eigenaars die verhuren, gelieve dit mee te delen aan uw huurder(s). Doorgeven aan poetsfirma: poorten + keldergangen eveneens te reinigen.

23. Varia (niet officieel agendapunt, hier kunnen enkel stemmingen gebeuren indien iedereen aanwezig is)

- Buitenpoort: Sneller laten sluiten
- Geen onbekende/onbevoegde personen binnen laten in het gebouw

Na lezing van de notulen worden deze ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de vergadering en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

X

SYNDICUS

X

VOORZITTER