

Vereniging van Mede-Eigenaars

VME Fruithoflaan 23 - 31 (Res. Europe Building)

Fruithoflaan 23 – 31, 2600 Berchem

KBO: 0.818.655.848

Bank: BE46 6451 0882 4436 BIC: JVBABE22

Syndicus

Beveko BVBA

Fruithoflaan 79 B1, 2600 Berchem

Tel.: 03/440.38.44

BIV: 506.331

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum Av: 28/03/2019

Locatie : Zaal Blue Point

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 19:00 uur zijn er 65 van de 90 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 35.640/ 50.057 sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars. De Algemene Vergadering zal stemmen bij stembrief. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest dhr. Godderis als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

2 Bespreking financiële situatie afgesloten op 31.12.2018

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/12/2018

- Balans:

Eigenaars	3 145,67	
Reservekapitaal		15 859,98
Reservekapitaal achtergevel		305 691,39
Leveranciers		50 660,59
Wachtrekening HO		1 085,71
Afronding		2,54
Wachtrekening		5 425,37
Spaarrekening	15 929,13	
Spaarrekening balustrades	305 691,39	
Zichtrekening	53 959,39	
	378 725,58	378 725,58

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale kost van het werkjaar : 167.919,20

Uitzonderlijke kosten :

Herstelling lekkage – waterdichting parkeerdek : 16.602,50 euro

Juridisch Dossier : 6.449,70 euro

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd :

- | | | |
|--------------------|----------|-------------|
| • Warreyn – Cooman | - 1Q2019 | 445,64 euro |
| • VVV | - 1Q2019 | 652,83 euro |
| • Van Nyen | - 1Q2019 | 396,14 euro |

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijks/trimestriële voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

- Bij niet-betaling zal een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 12,50 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.

- Bij niet betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,00€) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.

- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende afrekening.

- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden.

- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.

- Indien een dossier overgemaakt wordt aan een Raadsman voor juridische invordering en de achterstallige mede-eigenaar alsnog overgaat tot integrale betaling alvorens een vonnis geveld wordt, zullen alle tussentijds gemaakte kosten (kosten advocaat, deurwaarderskosten,...) privaat aangerekend worden.

- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald).

- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik, later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.

2.2 Bespreking en beslissing inzake de juridische procedures

Volgende juridische procedures zijn hangende : NIHIL

2.3 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

Elegant :	Electriciteitslevering
Waterlink :	Watervoorziening
VHV Cleaning :	Onderhoud gemeenschappelijke delen
Onghena Kim :	Tuinonderhoud
Otis :	Onderhoud liften 23, 29 en 25
De Lift :	Onderhoud liften 27 en 31
Somatie :	Onderhoud Brandblustoestellen
Van breda :	Brandverzekering + Arbeidsongevallenverzekering
Ista :	Opname watermeters

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

2.4 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt de afrekening, balans en individuele afrekeningen zoals hierboven besproken goed.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

3 Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom – Commissaris

De Algemene Vergadering geeft kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering geeft eveneens kwijting aan de Raad van Mede-eigendom en Commissaris der Rekeningen

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

4 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA voor nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden. De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

5 Toelichting Europese verordening GDPR d.d. 27/04/2016 i.f.v. de vereniging van mede-eigenaars en de hierin opgestelde documenten

In navolging van de algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) of beter bekend als de GDPR = General Data Protection Regulation), dient iedere organisatie die op geregelde basis persoonsgegevens verwerkt, een beleid met daarbij horende documenten (o.a. verwerkingsregister, privacy policy, verwerkersovereenkomst, ...) uitwerken.

De vereniging van mede-eigenaars is een organisatie met rechtspersoonlijkheid, dewelke zonder twijfel, op regelmatige basis persoonsgegevens verwerkt / laat verwerken. Het doel van de vereniging van mede-eigenaars bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen.

Waar initieel niemand echt bij had stilgestaan is dat de vereniging van mede-eigenaars, alsook de syndicus vanaf 25/05/18 ook onder de GDPR wetgeving vallen.

Ook in het kader van de gedwongen mede-eigendom dient de GDPR te worden nageleefd.

De syndicus voert bepaalde taken uit in opdracht van de VME (als diens wettelijk vertegenwoordiger), waarin noodzakelijkerwijze (persoons)gegevens worden verwerkt. Deze verwerking gebeurt o.b.v. de wetgeving, het reglement van mede-eigendom of ter uitvoering van een beslissing van de algemene vergadering.

Zie art.: 577-88 §4 “Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht: 16° de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie

Gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen”

De GDPR kent verschillende rechten en verplichtingen toe naargelang men verwerkingsverantwoordelijke, verwerker dan wel betrokkene is. In het kader van de GDPR wordt de VME aanzien **als verwerkingsverantwoordelijke**.

De VME kan haar doel slechts bereiken middels de verwerking van persoons gegevens door diens wettelijke organen wat impliceert dat de VME dient te voldoen aan de verplichtingen van de verwerkingsverantwoordelijke zoals omschreven in de GDPR.

In het kader van de GDPR wordt de syndicus aanzien als **verwerker** gezien deze in naam en voor rekening van de VME, als diens orgaan, bepaalde taken dient uit te voeren dewelke leiden tot een verwerking van persoonsgevend door de syndicus.

De syndicus heeft in dit verhaal een plicht om in naam en voor rekening van haar 'verenigingen van mede-eigenaars de nodige documenten correct, volledig en tijdig (deadline was 25/05/18) op te maken.

Concreet houdt dit in:

- Opmaak **verwerkingsregister voor de VME**
- Opmaak **privacy policy**
- Afsluiten van **verwerkersovereenkomst** met de syndicus

Al deze extra verplichtingen opgelegd van overheidswege, vallen niet onder de standaard beheersvergoeding en worden 'extra' aan de vereniging van mede-eigenaars aangerekend. De verwerkingsovereenkomst dient bijgevoegd te worden bij de reeds bestaande opdrachtsovereenkomst tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus.

5.1 Goedkeuring verwerkingsovereenkomst syndicus – vereniging van mede-eigenaars

De algemene vergadering beslist en is akkoord met de opgestelde verwerkingsovereenkomst tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

6 Verkiezing Raad van Mede-eigendom en Commissaris der rekeningen

De heer Van Den Heede heeft besloten, na vele jaren ten dienste van de gemeenschap, de Raad van mede te verlaten. En dit sedert 31/12/2018. De heer De Colvenaer heeft op zijn beurt laten weten nog tot de huidige algemene vergadering zijn mandaat te dragen, evenwel legt dit op heden ook neer.

Beide worden door de algemene vergadering bedankt voor hun jarenlange inzet ten dienste van en in het belang van de Vereniging van mede – eigenaars.

De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom :

Dhr. H. MADOU (Fruithoflaan 23)
Dhr. D. GODDERIS (Fruithoflaan 27)
Dhr. W. DECOUSSEMAEKER (Fruithoflaan 31)

Kandidatuurstelling : Dhr. J. COPPENS (Fruithoflaan 31)

De Algemene vergadering aanvaard op unanieme wijze de kandidatuurstelling van dhr. Coppens als lid van de raad van mede – eigendom.

Dhr. Van Den Heede maakt melding dat conform de vigerende wetgeving art. 577 de raad van mede – eigendom dient verkozen te worden via separate stemming. Dit zal vanaf heden ook op die manier uitgevoerd worden.

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen :

Mevr. L. PEETERS

Dhr. J. COPPENS

De Algemene vergadering aanvaard op unanieme wijze de kandidatuurstelling van dhr. Coppens als commissaris van de rekeningen.

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

De Algemene vergadering besluit hoger vermeldde samenstelling van de raad van mede – eigendom en commissarissen der rekening goed te keuren.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

7 Toelichting rookmeldersdecreet met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen

Met betrekking tot de privatieve delen

Alle huurwoningen waarvoor een huurcontract wordt afgesloten na 31 december 2012 moeten uitgerust zijn met voldoende rookmelders. Voor woningen met een huurcontract dat dateert van voor 1 januari 2013 is een gefaseerde invoering voorzien.

Voor 1945: 01/01/2016

Vanaf 1945: 01/01/2019

Om aan de rookmeldersverplichtingen te voldoen moet de zelfstandige woning of kamerwoning op elke bouwlaag uitgerust zijn met minstens één rookmelder.

De Vlaamse Regering heeft op 10 maart 2017 een decreetwijziging afgekondigd waarmee het plaatsen van rookmelders of een branddetectiesysteem zowel voor huurwoningen **alsook voor woningen die de eigenaar zelf bewoont, verplicht wordt.**

Het nieuwe decreet zal het rookmeldersdecreet van 12 juni 2012 opheffen en vervangen door een toevoeging aan artikel 5, §1 van de Vlaamse Wooncode. Het treedt in werking op 1 januari 2020.

Dit betekent dat uiterlijk op 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders (of rookdetectiesysteem) zullen moeten beschikken.

Het ontbreken van (voldoende) rookmelders wordt dus niet gequoteerd en zal bijgevolg op zich niet leiden tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarheidsbesluit. Als de verhuurder voor zo'n woning echter een conformiteitsattest aanvraagt, zal hem dat worden geweigerd.

Met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Er is geen verplichting om de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (bv. de inkom- en de traphal) te voorzien van rookmelders.

Weliswaar dient een kelder- of zolderruimte, al dan niet bestemd voor gedeeld gebruik, waarin zich een technische installatie bevindt steeds voorzien worden van minstens één rookmelder.

7.1 Goedkeuring plaatsing rookmelder technische kelder - of zolderruimte

De algemene vergadering besluit en is akkoord voor de plaatsing van een rookmelder in de gemeenschappelijke technische ruimte.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

Dhr. Olsson stelt zich in de marge kandidaat om in Fruithoflaan 29 de werking van de rookmelders in de gaten te houden.

8 Stand van zaken problematiek lekkages in garage - toelichting genomen acties en acties gepland in de nabije toekomst -- informatief

De syndicus geeft toelichting aan de Algemene vergadering betreffende de reeds genomen acties en de herstellingen die nog in de nabije toekomst gepland staan. Na deze werken dient een nieuwe evaluatie te gebeuren.

Aan de achterzijde van het gebouw werd reeds door Peva bouw het eerste de eerste lekkage aangepakt ter hoogte van nr. 23. De grond werd hier bij wijze van test nog niet terug dichtgelegd, maar vastgesteld werd dat het probleem hier alleszins voorlopig opgelost zou zijn.

De aanpak van de dichtingsvoeg ter hoogte van nr. 31 zou in de loop van de maand April aangepakt worden.

Gelijktijdig zal in de loop van April ook de openliggende sleuf terug dichtgemaakt worden door Onghena.

9 Bespreking en stemming omtrent renovatie dak conform normering 2020

Conform vlaamse wooncode werd bepaald dat elk dak tegen 2020 dient te voldoen aan de daknorm.

De dakisolatie die vanaf 2020 verplicht is, moet natuurlijk aan een bepaalde norm voldoen. Zo moet de **R-waarde of warmteweerstand minimaal $0,75 \text{ m}^2 \text{ K/W}$** (m^2 kelvin per watt) bedragen. Dat komt ongeveer overeen met een isolatielaag van zo'n 3 à 4cm, afhankelijk van het isolatiemateriaal dat wordt gebruikt.

Op 17/01/2019 werd destructief onderzoek uitgevoerd waaruit volgende resultaten :

1. Hoofddak:

De dakhuid van het platdak bestaat uit 3 cm kurk-platen en 7 cm minerale wol als isolatie, deze hebben elk een λ_{Ui} -waarde van $0,050 \text{ (W/m}^2\text{K)}$ (Transmissie Referentie Document verschenen Staatsblad 8 september 2010) R_d -waarde = $0,10 \text{ m} / 0,05 \text{ (W/m}^2\text{K)} = \underline{\underline{2,00 \text{ m}^2\text{K/W}}}$

2. Terras:

De dakhuid van het platdak bestaat uit 6 cm kurk als isolatie, deze heeft een λ_{Ui} -waarde van $0,035 \text{ (W/m}^2\text{K)}$ (Transmissie Referentie Document verschenen Staatsblad 8 september 2010)

R_d -waarde = $0,060 \text{ m} / 0,05 \text{ (W/m}^2\text{K)} = \underline{\underline{1,20 \text{ m}^2\text{K/W}}}$

De dakisolatie is bijgevolg voor zowel de terrassen als het hoofddak conform de daknorm van 2020.

De algemene vergadering besluit dat voor dit punt geen verder actie dient ondernomen te worden.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

10 Bespreking en stemming omtrent verwijderen verhuishalken

Dhr. Godderis licht toe.

De UPN Balken die momenteel op het dak staan zijn volledig verroest. Conclusie

Hiervoor werd offerte ontvangen van de firma Stroeckx afbraakwerken voor een totaal bedrag van 1.750,00 euro (excl. BTW).

Dit voor het verwijderen van 10 verhuishalken middels gebruik van een torenkraan.

De balken zullen afgebrand worden, waardoor de verticale stand blijft staan. Hierdoor dient geen herstelling te gebeuren aan het dak.

De algemene vergadering besluit deze werken uit te laten voeren.

De algemene vergadering beslist deze werken te financieren via de jaarrekening.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

11 Bespreking en beslissing omtrent vernieuwing deuropereator lift - Fruithoflaan 23

De syndicus licht dit punt toe.

Reeds geruime tijd kampt de lift met een luid kraken. Tevens reageert de lift niet op opdrachten die gegeven worden.

Hiervoor werd de studiedienst van Otis gecontacteerd en een offerte bekomen voor vervanging van de deuropereator.

Totale kostprijs : 5.916,00 euro.

De eigenaars van inkom Fruithoflaan 23 besluiten deze werken uit te laten voeren.

Deze werken zullen gefinancierd worden via de jaarafrekening.

12 Bespreking en stemming uitvoering aanpassingswerken in het kader van conformisering elektrische installatie

Conform beslissing van de algemene vergadering dd. 22/03/2018 werd de elektrische keuring – verplicht elke 25 jaar – uitgevoerd door Vincotte.

Volgende opmerkingen werden geformuleerd :

- Opmaken schema's
- Vervangen van verdeelborden.

Hiervoor werden 3 offerten opgevraagd bij Ac- Electro, Electro Marc Decaluwe (zonder garage) en EVIP (garage).

Enkel Ac – Electro en Electro Marc Decaluwe bezorgden hun offerte.

Totale kostprijs :

Ac – Electro :	10.604,00 euro (excl. BTW) – inclusief installatie garages
Electro Marc Decaluwe :	8.725,00 euro (excl. BTW) – exclusief installatie garages

Keuring na uitvoering van de werken dient te gebeuren voor 09/10/2019.

De algemene vergadering besluit deze werken uit te laten voeren.

Financiering via de jaarrekening.

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

13 Bespreking en stemming uitvoering renovatie zijgevel 31 (Budget 160.000,00 euro)

Renovatie zijgevel 31

Versiering en bekleding der zijgevels van de buitenkant van de vrijstaande zijgevels moeten gedragen en betaald worden door de appartementsgebouwen die samen de groep van gebouwen vormt; ieder appartementsgebouw voor een gelijk deel.

13.1 Bespreking en stemming omtrent de uitvoering van de werken

Conform beslissing van de algemene vergadering dd. 22/03/2018 werd offerte bekomen voor het uitvoeren het uitvoeren van de renovatie van de zijgevel nr. 31.

Dit conform de intussen uitgevoerde werken aan nr. 23.

Bij het uitvoeren van de werken ter hoogte van nr. 23 werd vastgesteld dat de isolatie aan de gevel reeds grotendeels verdwenen was achter de gevelplaten en er reeds waarneembare aantasting van de betonstructuur was.

Kostprijs voor uitvoering van de werken: 127.208,31 euro (excl. BTW). Dit komt neer op +/- 2,55 euro per aandeel (excl. BTW).

Toewijzing van de werken zal gebeuren onder voorbehoud van eventuele indexaties en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen voor de opgenomen posten in vermoedelijke hoeveelheid.

13.2 Bespreking en stemming omtrent de aanduiding van de uitvoerder van de werken

De Algemene vergadering besluit Renotec aan te duiden als uitvoerder der Werken

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

13.3 Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een bijzondere opvraging

De Algemene vergadering gaat akkoord met financiering van deze werken via bijzondere opvraging

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

Dit punt zal verder behandeld worden op een bijzondere vergadering ingericht met het oog op financiering van deze werken.

13.4 Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een renovatiekrediet

De mede-eigenaars hebben de keuze om al dan niet in te stappen op de lening en zullen hierin voorafgaandelijk een schrijven ontvangen met verzoek om al dan niet in te stappen op de lening. De mede-eigenaars dewelke niet wensen in te stappen in de lening, dienen het saldo der werken volgens diens aandeel voorafgaand aan de werken te betalen via een eenmalige provisiefactuur.

De kredietaanvraag kan slechts worden goedgekeurd na beslissing van de algemene vergadering, na de wettelijke voorziene periode van 4 maanden (beroepstermijn) na de algemene vergadering en indien geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen met als doel het herroepen of wijzigen van de beslissing omtrent het aangaan van een krediet bij KBC.

Rekening dient te worden gehouden, dat men bij het nemen van een vme krediet, verplicht ook een kredietverzekering zal dienen te nemen.

De kostprijs van de kredietverzekering voor VME varieert tussen 1,25 % en 2,75%, in functie van het risico en het betaalgedrag van de mede-eigenaars.

Dit percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal + intresten en geeft een éénmalige vooraf betaalbare premie. De studiekosten bedragen 6,56 EUR per mede-eigenaar die deelneemt aan de lening (incl. 9,25% taksen)

Op de buitengewone algemene vergadering, inzake de toewijzing van een bepaalde aannemer volgens een bepaalde uitvoeringsmethode voor de terrasrenovatiewerken zullen de verplichte clausules voor de goedkeuring van het vme-krediet worden opgenomen.

De algemene vergadering beslist om een VME – krediet aan te gaan ten bedrage van maximum de kostprijs van de renovatiewerken voor de balustrades / gevel , dewelke wordt geraamd op 135.000,00 euro (incl. BTW).

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

Dit punt zal verder behandeld worden op een bijzondere vergadering ingericht met het oog op financiering van deze werken.

14 Bespreking en stemming omtrent vernieuwing balustrades aan de voorzijde (Budget 350.000,00)

14.1 Bespreking en stemming omtrent de uitvoering van de werken

Conform beslissing van de algemene vergadering dd. 22/03/2018 werd offerte bekomen voor het uitvoeren het uitvoeren van de renovatie van de balustrades aan de voorzijde.

Bij het uitvoeren van de werken aan de achterzijde werd vastgesteld dat :

- De aantasting van de Upn – balk door roestvorming dermate was dat er bijkomende studie door Artex werd uitgevoerd, teneinde de stabiliteit van het gebouw te vrijwaren.
- Dit werd als dusdanig ook bevestigd.
- De UPN – balken werden in eerste instantie opgeschuurd en vrijgemaakt van roestvorming, waarna een roestwerende verf werd aangebracht om verder uitbreiding van de roestvorming tegen te gaan.

Rekening houdende met vaststelling van bovenstaande punten werd door Renotec de offerteprijs zoals ontvangen voor de achterzijde behouden en verhoogd met de raming voor aanpak van de UPN Balken aan de voorzijde.

Kostprijs voor uitvoering van de werken: 327.303,62 euro (excl. BTW). Dit komt neer op +/- 6,55 euro per aandeel (excl. BTW).

Toewijzing van de werken zal gebeuren onder voorbehoud van eventuele indexaties en onder voorbehoud van eventuele wijzigingen voor de opgenomen posten in vermoedelijke hoeveelheid.

14.2 Bespreking en stemming omtrent de aanduiding van de uitvoerder van de werken

De Algemene vergadering besluit Renotec aan te duiden als uitvoerder der Werken

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

14.3 Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een bijzondere opvraging

De Algemene vergadering gaat akkoord met financiering van deze werken via bijzondere opvraging

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

Dit punt zal verder behandeld worden op een bijzondere vergadering ingericht met het oog op financiering van deze werken.

14.4 Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een renovatiekrediet

De mede-eigenaars hebben de keuze om al dan niet in te stappen op de lening en zullen hierin voorafgaandelijk een schrijven ontvangen met verzoek om al dan niet in te stappen op de lening. De mede-eigenaars dewelke niet wensen in te stappen in de lening, dienen het saldo der werken volgens diens aandeel voorafgaand aan de werken te betalen via een eenmalige provisiefactuur.

De kredietaanvraag kan slechts worden goedgekeurd na beslissing van de algemene vergadering, na de wettelijke voorziene periode van 4 maanden (beroepstermijn) na de algemene vergadering en indien geen enkele mede-eigenaar actie heeft ondernomen met als doel het herroepen of wijzigen van de beslissing omtrent het aangaan van een krediet bij KBC.

Rekening dient te worden gehouden, dat men bij het nemen van een vme krediet, verplicht ook een kredietverzekering zal dienen te nemen.

De kostprijs van de kredietverzekering voor VME varieert tussen 1,25 % en 2,75%, in functie van het risico en het betaalgedrag van de mede-eigenaars.

Dit percentage wordt toegepast op het terug te betalen kapitaal + intresten en geeft een éénmalige vooraf betaalbare premie. De studiekosten bedragen 6,56 EUR per mede-eigenaar die deelneemt aan de lening (incl. 9,25% taksen)

Op de buitengewone algemene vergadering, inzake de toewijzing van een bepaalde aannemer volgens een bepaalde uitvoeringsmethode voor de terrasrenovatiewerken zullen de verplichte clausules voor de goedkeuring van het vme-krediet worden opgenomen.

De algemene vergadering beslist om een VME – krediet aan te gaan ten bedrage van maximum de kostprijs van de renovatiewerken voor de balustrades / gevel , dewelke wordt geraamd op 350.000,00 euro (incl. BTW).

Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de algemene vergadering.

Dit punt zal verder behandeld worden op een bijzondere vergadering ingericht met het oog op financiering van deze werken.

15 Kennisgeving opmaak / aanpassing reglement van inwendige orde cfr nieuwe wet op mede-eigendom

Voortaan, met ingang vanaf 01/01/2019 is de opmaak van een reglement van inwendige orde **verplicht**, hetwelk onderdeel mag uitmaken van een onderhandse akte.

Het reglement van interne orde bevat minstens:

- *De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering, evenals, in voorkomend geval, het door de algemene vergadering bepaalde bedrag overeenkomstig artikel 577-7, § 1, 1°, c).*
- *De wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.*
- *De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.*

Hiermee worden de regels voor de interne werking van de VME verhuisd van het reglement van mede-eigendom naar het reglement van interne orde.

De verplichte wijzigingen met betrekking tot het reglement van inwendige orde, worden uitgevoerd door de syndicus, conform diens wettelijke verplichting.

“De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering”

De syndicus heeft inmiddels het reglement van inwendige orde opgemaakt / aangepast, met betrekking tot de minimum wettelijke verplichtingen conform de nieuwe wet op mede-eigendom.

Dit reglement van inwendige orde werd eveneens online geplaatst op de open syndic webpagina van het gebouw en kan aldaar te allen tijde worden geraadpleegd.

In de marge lichten wij nog volgende belangrijke wijzigingen in de nieuwe wet op mede – eigendom toe :

De wetgever voegt een nieuw meerderheidsvereiste toe !

- ☐ 50%+1 meerderheid voor niet contractuele werken die wettelijk zijn opgelegd (bv liftrenovatie, dakrenovatie, brandveiligheid)
- ☐ 4/5 meerderheid voor het bepalen van een nieuwe aandelenverhouding bij het opsplitsen of samenvoegen van kavels
- ☐ 4/5 meerderheid voor de afbraak en de heropbouw van het appartementsgebouw op voorwaarde dat de afbraak is ingegeven om redenen van hygiëne of veiligheid of wegen de buitensporige renovatiekosten.
- ☐ 100% meerderheid over elke wijziging van de verdeling van de aandelen van de mede-eigendom. Ook is voortaan een verslag van een deskundig nodig.
- ☐ Indien er geen éénparigheid bereikt wordt tijdens de algemene vergadering door afwezigheid van één of meerdere eigenaars, voorziet de wetgeving een eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars tijdens de hernieuwde algemene vergadering !

16 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

	BEGROTING 2019				Totaal
	49.930 ^{ste}	145 ^{ste}		22 ^{ste}	
Verzekering	14 000,00	2 000,00			16 000,00
Beheersvergoeding syndicus	12 500,00	1 000,00		300,00	13 800,00
Beheersvergoeding RvME	2 900,00	225,00		70,00	3 195,00
Schoonmaak	40 000,00	300,00			40 300,00
Tuinonderhoud	5 500,00	300,00		600,00	6 400,00
Brandblussers	1 900,00	500,00			2 400,00
Onderhoud afzuiging	1 700,00				1 700,00
Ruimen aalputten	1 000,00				1 000,00
Lift	10 000,00				10 000,00
Elektriciteit	13 000,00	2 500,00			15 500,00
Water	28 000,00	25,00			28 025,00
Opname watermeters	500,00	5,00			505,00
Nieuwjaarsgiften	125,00				125,00
Allerlei, materiaal, onderhoud en herstellingen	15 000,00	5 000,00		2 000,00	22 000,00
Opbrengsten					0,00
Uitzonderlijke uitgaven	7 500,00	2 500,00		1 000,00	11 000,00
Privatiekosten					
	153 625,00	14 355,00		3 970,00	€ 171 950,00
	171 950,00				

Opvraging per kwartaal

1Q2019 (01/01/2018 – 31/03/2018) : 38.406,25 euro – opvraging per 49.930^{ste}

2Q2019 (01/04/2018 – 30/06/2018) : 38.406,25 euro – opvraging per 49.930^{ste}

3Q2019 (01/07/2018 – 30/09/2018) : 38.406,25 euro – opvraging per 49.930^{ste}

4Q2019 (01/10/2018 – 31/12/2018) : 38.406,25 euro – opvraging per 49.930^{ste}

1Q2020 (01/01/2019 – 31/03/2019) : 38.406,25 euro – opvraging per 49.930^{ste}

Middels inwerkingtreding van de nieuwe wet op mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, vanaf de afloop van een termijn van 5 jaar na de voorlopige oplevering, waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

In concreto, rekening houdend met boekjaar 2018, waar de normale kosten € 167.919,20 bedroegen, dient het reservekapitaal minstens € 8.395,96 te bedragen.

De vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

In de marge worden te verwachten uitzonderlijke uitgaven voor het lopende boekjaar toegelicht :

- Meerwerken ingevolge roestvoerming UPN – balk balustrades achterzijde : 24.616,00 euro (excl. BTW)

Teneinde de transparantie te bewaren zullen de bijzondere uitgaven mbt. de werken aan de balustrades separaat opgevraagd worden.

De Algemene Vergadering is akkoord met het voorstel. Resultaat van de stemming achteraan het verslag van de vergadering.

17 Allerlei

- Offerte snoeien van de boom voor Fruithoflaan 31.
- Tuin onderhoud – grondige aanpak van de toestand van de tuin – te voorzien in systeem van bewatering. Dient behandeld op de eerstkomende algemene vergadering.
- Huisvuilophalingsprobleem rekening houdende met de werken op de Fruithoflaan

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 21 U 15.

Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.

Volgnr	agendapunt	verd.sleutel	aandelen	geteld	ja	nee	onthoud	niet gestemd	telling	resultaat %	% aandelen vereist	besluit
1	Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering	aandelen	50075	1	32819		2821		32819 van 32819	100,0 %	50%+1	Aangenomen
2.1	Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure	aandelen	50075	1	33297		2343		33297 van 33297	100,0 %	50%+1	Aangenomen
2.2	Bespreking en beslissing inzake de juridische procedures	aandelen	50075	1	33909		1731		33909 van 33909	100,0 %	50%+1	Aangenomen
2.3	Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen	aandelen	50075	1	34538		1102		34538 van 34538	100,0 %	50%+1	Aangenomen
2.4	Goedkeuring individuele afrekening + balans	aandelen	50075	1	32127	662	2851		32127 van 32789	98,0 %	50%+1	Aangenomen
3	Kwijting Syndicus - Raad van Mede-eigendom - Commissaris	aandelen	50075	1	32179	1124	2337		32179 van 33303	96,6 %	50%+1	Aangenomen
4	Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst	aandelen	50075	1	32746	552	2342		32746 van 33298	98,3 %	50%+1	Aangenomen
5.1	Goedkeuring verwerkingsovereenkomst syndicus vereniging van mede-eigenaars	aandelen	50075	1	33298		2342		33298 van 33298	100,0 %	50%+1	Aangenomen
6	Verkiezing Raad van Mede-eigendom en Commissaris der rekeningen	aandelen	50075	1	31134	2149	2357		31134 van 33283	93,5 %	50%+1	Aangenomen
7	Toelichting rookmeldersdecreet met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen		0	0								
7.1	Goedkeuring plaatsing rookmelder technische kelder - of zolderruimte	aandelen	50075	1	35640				35640 van 35640	100,0 %	50%+1	Aangenomen
10	Bespreking en stemming omtrent verwijderen verhuisbalken	aandelen	50075	1	31028	2913	1699		31028 van 33941	91,4 %	2/3	Aangenomen
12	Bespreking en stemming uitvoering aanpassingswerken in het kader van conformisering elektrische	aandelen	50075	1	35090		550		35090 van 35090	100,0 %	50%+1	Aangenomen
13.1	Bespreking en stemming omtrent de uitvoering van de werken	aandelen	50075	1	28691	4585	2364		28691 van 33276	86,2 %	2/3	Aangenomen
13.2	Bespreking en stemming omtrent de aanduiding van de uitvoerder van de werken	aandelen	50075	1	28191	5763	1686		28191 van 33954	83,0 %	2/3	Aangenomen
13.3	Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een bijzondere opvraging	aandelen	50075	1	23947	10511	1182		23947 van 34458	69,5 %	2/3	Aangenomen
13.4	Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een renovatiekrediet	aandelen	50075	1	24301	6770	4569		24301 van 31071	78,2 %	2/3	Aangenomen
14.1	Bespreking en stemming omtrent de uitvoering van de werken	aandelen	50075	1	28784	5200	1656		28784 van 33984	84,7 %	2/3	Aangenomen
14.2	Bespreking en stemming omtrent de aanduiding van de uitvoerder van de werken	aandelen	50075	1	28294	4588	2758		28294 van 32882	86,0 %	2/3	Aangenomen
14.3	Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een bijzondere opvraging	aandelen	50075	1	19573	9889	6178		19573 van 29462	66,4 %	2/3	Verworpen
14.4	Bespreking en stemming omtrent de financiering van de werken - via een renovatiekrediet	aandelen	50075	1	23751	5548	6341		23751 van 29299	81,1 %	2/3	Aangenomen
16	Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal	aandelen	50075	1	20714	9309	5617		20714 van 30023	69,0 %	50%+1	Aangenomen