

Serge Maes

Lier, 3 mei 2018

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VME Kroonstraat 39-43
Kroonstraat 39-43 te 2500 Lier
Ond.nr. 0861.829.855**

Datum: 3 mei 2018 om 19u

Plaats: Taverne: "Het Looks", Ros Beiaardstraat 13-15, 2500 Lier

Dagorde:

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (50%+1 eigenaars en 50% quotiteiten OF 75% quotiteiten)

16 van de 22 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 7.665/10.000sten.

De algemene vergadering kan bijgevolg rechtsgeldig plaatsvinden en beslissingen treffen die bindend zijn voor alle mede-eigenaars.

2. Verkiezing voorzitter en secretaris algemene vergadering (50% + 1)

De algemene vergadering verkiest met unanimité der stemmen Dhr. Leysen als voorzitter. Dhr. Serge Maes in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt met unanimité der stemmen verkozen als secretaris.

3. Financiële situatie – goedkeuring balans – begroting lopende uitgaven en begroting buitengewone te verwachten uitgaven – evaluatie reservekapitaal (50%+1)

De uitgaven over het voorbije boekjaar (04/2017 – 03/2018) bedroegen € 36.403,53

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

- | | |
|--|------------|
| • ORA - vernieuwen naar LED TL Lampen in liftkooi-nr.39, 41 en 43 | € 1.126,65 |
| • DE VALK STELLINGBOUW - waterdicht membraan voor de dilatatievoegen van de terrassen dd. 25/06/2017 | € 1.058,75 |
| • ALGEMENE DAKWERKEN DE HERDT - dakwerken dd. 31/08/2017 - cf. bespreking AV 2016 | € 4.838,70 |



1/10

- LIERSE RUIMINGSWERKEN - leveren en plaatsen van
2 aluminium deksels op maat dd. 06/10/2017 € 1.089,00
→ **De syndicus kijkt nog na of het correcte BTW tarief gebruikt werd.**
- DANIEL L'EAU - herstelling dak na storm dd. 22/01/2018 € 777,62
-> *Teruggave verzekering € 521,09 dd. 13/02/2018*

Begroting lopende uitgaven:

	2018
Beheersvergoeding	€ 4 420,00
Brandpolis	€ 3 400,00
Schoonmaak	€ 3 200,00
Elektriciteit	€ 2 800,00
Water	€ 170,00
Onderhoud lift	€ 1 600,00
Keuring lift	€ 720,00
Noodtelefoon lift	€ 800,00
Tuinonderhoud	€ 4 800,00
Onderhoud brandblus	€ 400,00
DAS Rechtsbijstand	€ 440,00
BA RvM + Commissaris	€ 140,00
Bankkosten	€ 160,00
Ereloon AV	€ 450,00
Ruimen beerputten	€ 700,00
Diverse	€ 300,00
Totaal	€ 24 500,00

Begroting buitengewone te verwachten uitgaven:

Het werkkapitaal ten bedrage van 6.200,00 euro volstaat ter dekking van de lopende uitgaven gedurende een kwartaal en dient niet te worden verhoogd.

De syndicus adviseert de eigenaars om over te stappen op een jaarafrekening met kwartaalvoorschotten en licht de voordelen hiervan toe aan de algemene vergadering. Voor wat betreft de modaliteiten stelt de syndicus het volgende voor:



- *Boekjaar: van april t/m maart*
- *De jaarafrekening zal bijgevolg steeds worden opgemaakt in de maand februari opdat deze voor de jaarlijkse algemene vergadering kan worden nagekeken en overgemaakt aan de mede-eigenaars.*
- *Werkingskapitaal: behoud huidig werkingskapitaal*
- *Kwartaalvoorschotten:*

<u>Kwartaalvoorschotten</u>	<u>Periode</u>	<u>Bedrag</u>
<i>2^{de} kwartaal</i>	<i>Juli-augustus-september</i>	<i>6.200</i>
<i>3^{de} kwartaal</i>	<i>Oktober-november-december</i>	<i>6.200</i>
<i>4^{de} kwartaal</i>	<i>Januari-februari-maart</i>	<i>6.200</i>
<i>1^{ste} kwartaal volgend boekjaar</i>	<i>April-mei-juni</i>	<i>6.200</i>

Voor jaarafrekening : 1.829/7665
Voor kwartaalafrekening : 5.836/7.665

Besluit: De algemene vergadering is met voldoende meerderheid der stemmen akkoord om met kwartaalafrekeningen te blijven werken en het werkingskapitaal te behouden op 6.200,00 euro

Mochten er zich in de loop van het jaar situaties voordoen waardoor het werkingskapitaal en/of de voorschotten ontoereikend zouden zijn (bv. bij achterstallen en onverwachte grote herstellingen) dient de syndicus, overeenkomstig zijn wettelijke opdracht, de solvabiliteit van het gebouw te bewaken door extra provisies op te vragen.

Achterstallige betalingen:

Afgezien van het feit dat een aantal eigenaars de laatste afrekening nog dienen te betalen worden er geen achterstallige betalingen genoteerd.



Reservekapitaal:

De evolutie van het bestaande reservekapitaal is als volgt:

Stand reservekapitaal AV 2017	€ 1.071,64
Afname(s) (Financiering dakwerken volgens beslissing AV2016)	- € 1.071,64
Stand RF AV 2018:	€ 0,00

Voor reservefonds : 1.370/7.203

Tegen reservefonds : 5.833/7.203

Onthouding: 462/7.665

Besluit: De algemene vergadering is met voldoende meerderheid der stemmen akkoord om **niet** verder te sparen.

Balans dd. 31/03/2018

De balans zoals goedgekeurd door de commissaris doet zich als volgt voor:

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	4.485,16	
410100 Opgevraagd voorschot werkkapitaal	4.485,16	
42 Schulden op meer dan één jaar		6.200,76
429010 Reservekapitaal		0,76
429020 Werkkapitaal		6.200,00
44 Handelsschulden		719,53
440000 Leveranciers		719,53
49 Overlopende rekeningen	159,81	
499060 Wachtrekening sleutels en zenders	99,81	
499070 Wachtrekening toe te wijzen betalingen	60,00	
55 Kredietinstellingen	2.275,32	
550030 Reservekapitaal BNP	1.069,44	
551020 Werkkapitaal ING	1.205,88	
BALANSTOTAAL	6.920,29	6.920,29

Rapport commissaris

De commissaris heeft controle uitgevoerd op de hem voorgelegde stukken van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld. Hij adviseert de algemene vergadering om de balans en het financieel beheer van het afgelopen jaar goed te keuren alsook décharge te verlenen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen om de balans met details, afrekeningen en het financieel beheer van het afgesloten boekjaar goed te keuren.

Pand 2.B stemt tegen (462/7.665)

4. Evaluatierapport overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (50% + 1)

Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd.

03beheer bvba sluit voor de gemeenschappelijke energiecontracten van alle door haar beheerde VME 's een raamovereenkomst af. Ze vraagt daarvoor een 5-tal offertes. De syndicus stipuleert dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervalddag van de huidige overeenkomst en wordt afgesloten voor een termijn van maximum twee jaar.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimititeit der stemmen hierbij aan te sluiten en mandateert 03beheer bvba om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen.

5. Décharge syndicus (50% + 1)

De algemene vergadering verleent met voldoende meerderheid der stemmen décharge aan de syndicus.

Pand 2.B stemt tegen (462/7.665)



6. Verkiezing syndicus en commissaris van de rekeningen en leden raad van mede-eigendom (50% +1)

Commissaris

Overeenkomstig de nieuwe wet op de mede-eigendom verkiest de algemene vergadering met voldoende meerderheid der stemmen Dhr. Leysen en Mw. Pals als commissaris van de rekeningen.

Pand 2.B stemt tegen (462/7.665)

Syndicus

De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen om 03beheer bvba te bevestigen in haar mandaat conform de bestaande overeenkomst.

Pand 2.B stemt tegen (462/7.665)

Raad van mede-eigendom

Voor de raad van mede-eigendom worden de volgende leden met unanimititeit der stemmen verkozen:

- Dhr. Leysen *Pand 2.B stemt tegen (462/7.665)*
- Mw. Pals *Pand 2.B stemt tegen (462/7.665)*
- Mw. Kusseneers
- Dhr. Goossens
- Dhr. Wijns

Overeenkomstig de wet op de mede-eigendom heeft de raad van mede-eigendom de taak erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.



7. Optreden in rechte van de syndicus (50% + 1)

De algemene vergadering machtigt de syndicus met voldoende meerderheid der stemmen om namens de vereniging van mede-eigenaars op te treden als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen en als verweerder inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen.

Bij de invordering van achterstallige betalingen zal de achterstallige mede-eigenaar een verwijlinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand gebaseerd op de netto achterstal. Hij zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van 10% van de netto achterstal. De syndicus rekent naar aanleiding van een achterstal rappelkosten aan dewelke privaatief worden doorgerekend aan de achterstallige mede-eigenaar. Bij juridische invordering wordt eveneens een kost aangerekend ten bedrage van 10 % op de netto achterstal met een minimum van 80 euro dewelke privaatief wordt doorgerekend na het bekomen van een vonnis.

Pand 2.B onthoudt zich (462/7.665)

8. Bekrachtiging reglement van mede-eigendom en reglement van inwendige orde (50% +1)

Daar de actualisatie van het reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde conform de wet onderhands werden opgemaakt raadt de syndicus aan om dit elk jaar terug te bekrachtigen op de algemene vergadering.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen om het reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van inwendige orde

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimititeit der stemmen het reglement van inwendige orde.



9. Snoeien bomen en hagen achtertuin (75%)

Op de AV 2017 werd beslist dat de hagen gelijk gesteld dienden te worden met de draadafsluiting, de achterzijde van de haag tevens gesnoeid diende te worden en dat de perenbomen gelijk met de haag dienden gesnoeid te worden.

Over deze beslissing bestaat er momenteel nog twijfel en meer bepaald omtrent de bomen.

Bij deze wordt er voorgesteld dat enkel de bomen tegen de hagen en/of draadafsluiting (bomen 0.A en 0.F) gelijk gesteld dienen te worden met de draadafsluiting.

Er wordt meegedeeld dat als de bomen tegen de afsluiting schade berokkenen aan de afsluiting, zullen de kosten ten laste van de eigenaar van de boom zijn.

De bewoners van de gelijkvloerse panden dienen hiervoor het nodige te ondernemen en dienen er voor te zorgen dat de takken die door de afsluiting steken gesnoeid worden.

De vraag wordt gesteld of de dennenboom in tuin 0.A verwijderd dient te worden.

Stemming behouden dennenboom in tuin 0.A:

Voor : 5.774/7.203
Tegen : 1.429/7.203 (panden 1.A, 2.E, 1.B)
Onthouding : 462/7.665 (pand 1.D)

De vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen dat de dennenboom mag behouden worden.

10. Heropspuiten blauwe steen aan bovenste terrassen (75%)

De syndicus stelt voor hiervoor nog 3 offertes op te vragen en mandaat te verlenen aan de RvM om hierin beslissing te nemen. Geschatte prijs per terras max. € 100.

Besluit: De algemene vergadering is met voldoende meerderheid der stemmen akkoord met bovenvermelde.

De syndicus zal voor de bestelling een extra provisie opvragen ter financiering, samen met de financiering van de armaturen.

Pand 2.B onthoudt zich (462/7.665)



11. Vervanging licht armaturen in de garage (75%)

De syndicus bekwam hiervoor offertes van 2 firma's:

1. A.B.E bvba:

- LED-armaturen 59W 150cm (+- 5.000 lumen) € **965,52** (excl. 6% BTW)
(incl. werkuren)

2. Dirk Van Haver:

- LED-armaturen 48W 120cm (+- 4.000 lumen) € **1.008,42** (excl. 6% BTW)
(incl. werkuren)
OF
- LED-armaturen 68W 150cm (+- 6.000 lumen) € **1.220,18** (excl. 6% BTW)
(incl. werkuren)

De stemming betreft uitvoering door de firma A.B.E. bvba:

Voor : 6.285/7.260
Tegen : 975/7.260 (panden 1.D, 2.A)
Onthouding : 405/7.665 (pand 0.D)

Besluit: De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen om de werken toe te wijzen aan de firma A.B.E. op voorwaarde dat de leverancier garantie geeft op de lampen. De syndicus zal voor de bestelling een extra provisie opvragen ter financiering, samen met de financiering van de elastische voegen.

12. Bespreking vernieuwing parlofonie + mandaat RvM ter opvolging (75%)

Dit betreft de verouderde installatie thv ingang nr. 39. Binnenposten voor deze installatie zijn niet meer verkrijgbaar.

Daarom wordt voorgesteld dat de syndicus 3 offertes (keuze parlofoon, video zwart-wit, video kleur) bij A.B.E., Van Haver Dirk en De Neuter aanvraagt tegen de volgende AV voor de vernieuwing van de parlofonie per ingang en voor het geheel.

Besluit: De algemene vergadering is unaniem akkoord met bovenvermelde



13. Bespreking taakverdeling huurders, mede-eigenaars, RvM en de syndicus + aansprakelijkheid

De syndicus licht de diverse verantwoordelijkheden toe.

14. Bespreking hervorming wet op mede-eigendom

De syndicus deelt de vergadering enkele van de belangrijkste aanpassingen mee.

15. Allerlei

- Dubbelglasverplichting
Er komt een dubbelglasverplichting tegen 2020. Het betreft enkel voor ramen in de leefruimtes. De Vlaamse Regering voert deze nieuwe minimumvereiste gefaseerd in. Een woning zonder dubbel glas krijgt vanaf 2020 hoogstens 9 strafpunten. Vanaf 2023 loopt dat op tot 15 punten waardoor het ontbreken van dubbel glas alleen al aanleiding kan geven tot het ongeschikt verklaren van de woning. Deze norm is minimaal. Eigenaars die de komende jaren meteen (veel) beter doen en enkel glas vervangen door hoogrendementsglas kunnen onder bepaalde voorwaarden nog steeds een energiepremie krijgen. Voor meer informatie daarover kan u terecht op www.energiesparen.be.
- Dhr. Van Apers zal het poortje thv 0.F herstellen.
- De syndicus zal op de volgende AV "Aanpassing hoogte van de hagen vooraan" agenderen.
- De syndicus zal op de volgende AV "Op niveau brengen van de terrassen aan de voorkant van het appartementsgebouw" agenderen en hiervoor de nodige offertes opvragen.
- De syndicus zal op de volgende AV "Plaatsen van tuinhuis in achtertuin" agenderen.

Einde Notulen

Serge Maes
Secretaris



Dhr. Leysen
Voorzitter



10/10