

Peter Maes

Lier, 11 mei 2017

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS
VM KROONSTRAAT 39-43
2500 LIER
ONDERNEMINGSNUMMER: 0861.829.855**

Datum: Donderdag 11 mei 2017 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)

17 van de 22 mede-eigenaars zijn aanwezig of geldig vertegenwoordigd met een quorum van 8.256/10.000sten.

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

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

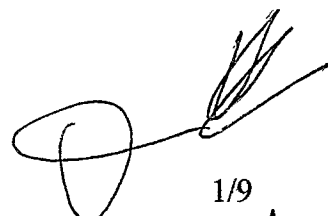
De algemene vergadering verkiest met unanimitéit der stemmen dhr. Leysen als voorzitter. Dhr. Peter Maes in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van 03beheer wordt unaniem verkozen als secretaris.

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


De uitgaven over het voorbije boekjaar (04/2016 – 03/2017) bedroegen 42.058,00 euro.

Noemenswaardige bijzondere uitgaven (incl. btw):

STELLINGBOUW DE VALK - voegen terrassen - voorschotfactuur	1.421,75 euro
A.B. DELUXE - werken waterdichting terrassen -	6.961,14 euro
A.B. DELUXE - werken waterdichting terrassen -	4.660,61 euro
A.B. DELUXE - terraswerken eindfactuur	2.200,98 euro
NITOR JACQUES - vervangen pomp + aansluiting keldergat nr.39	291,29 euro
DIRK VAN HAVER - nazicht gemeenschappelijk bord + vervangen	161,25 euro
DE HERDT & ZN - dringende herstellingswerken dak	1.012,69 euro



1/9



Begroting lopende uitgaven:

	2014	2015	2016	2017
Beheersvergoeding	€ 3 994,08	€ 4 141,62	€ 4 293,11	€ 4 400,00
Brandpolis	€ 3 156,71	€ 3 250,79	€ 3 303,57	€ 3 400,00
Schoonmaak	€ 2 868,84	€ 2 947,56	€ 3 171,43	€ 3 200,00
Elektriciteit	€ 2 375,19	€ 2 663,19	€ 3 060,00	€ 2 800,00
Water	€ 130,99	€ 159,46	€ 242,42	€ 170,00
Onderhoud lift	€ 1 533,84	€ 1 540,29	€ 1 540,29	€ 1 590,00
Keuring lift	€ 695,58	€ 695,58	€ 702,55	€ 720,00
Noodtelefoon lift	€ 819,95	€ 772,67	€ 780,35	€ 800,00
Tuinonderhoud	€ 4 047,45	€ 4 356,00	€ 4 682,70	€ 4 800,00
Onderhoud brandblus	€ 366,99	€ 988,78	€ 375,67	€ 400,00
DAS Rechtsbijstand	€ 420,52	€ 420,52	€ 423,91	€ 440,00
BA RvM + Commissaris	€ 128,68	€ 128,68	€ 133,16	€ 140,00
Bankkosten	€ 126,42	€ 126,42	€ 154,03	€ 160,00
Ereloon AV	€ 431,62	€ 863,24	€ 436,43	€ 450,00
Ruimen beerputten			€ 677,60	€ 700,00
Diverse		€ 231,40	€ 153,90	€ 300,00
Totaal	€ 21 096,86	€ 23 286,20	€ 24 131,12	€ 24 470,00

* Voorlopig werd nog geen afrekening van elektriciteit ontvangen. De cijfers in bovenvermeld budget betreffen enkel de voorschotten.

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

Boekjaar: april 2017 – maart 2018

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met de begroting en de bepaling van het werkingskapitaal.

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.

Begroting buitengewone te verwachten uitgaven: 5.000 euro

Achterstallige betalingen:

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

Evolutie reservekapitaal:

Stand reservekapitaal AV 2016:	1.070,50 €
Intresten:	1,14 €
Stand RF AV 2017:	1.071,64 €

Besluit: De algemene vergadering is akkoord om voorlopig niet verder te sparen,

Er wordt met unanimitéit der stemmen (7.794/7.794) beslist om het reservekapitaal te gebruiken voor betaling van de factuur van de komende dakwerken. Het saldo van deze factuur zal worden opgevraagd met extra provisie.

Pand 2.B (462/8.256) onthoudt zich van deze stemming.

Balans dd. 31/03/2017

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

REKENING	ACTIEF	PASSIEF
41 Vorderingen	5.955,12	
410100 Opgevraagd voorschot werkkapitaal	5.955,12	
42 Schulden op meer dan één jaar		7.271,64
429010 Reservekapitaal		1.071,64
429020 Werkkapitaal		6.200,00
44 Handelsschulden		2.559,69
440000 Leveranciers		2.559,69
49 Overlopende rekeningen	99,81	
499060 Wachtrekening sleutels en zenders	99,81	
55 Kredietinstellingen	3.776,40	
550030 Reservekapitaal BNP	1.068,68	
551020 Werkkapitaal ING	2.707,72	
BALANSTOTAAL	9.831,33	9.831,33

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.

De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen (7.794/8.256) om de balans met details goed te keuren. Pand 2.B stemt tegen (462/8.256).

Ze keurt eveneens het financieel beheer en de afrekeningen van het afgelopen jaar met voldoende meerderheid der stemmen goed (7.794/8.256). Pand 2.B stemt tegen (462/8.256).

Conform de contractvoorwaarden met 03beheer zal bij een eerste rappel een kost worden doorgerekend van 8,40 euro. Bij een tweede, aangetekende, rappel zal een kost van 41 euro worden doorgerekend.

De syndicus zal de cijfers als bijlage aan de uitnodiging van de algemene vergadering overmaken aan de mede-eigenaars.

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

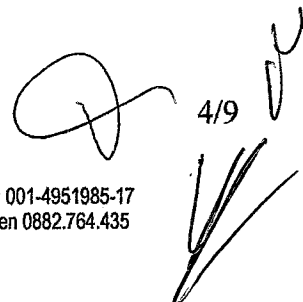
Alle leveranciers van een geregeld verrichte levering aan de vereniging worden positief geëvalueerd.

- Onderhoud tuin: Er wordt gemeld dat de huidige firma kwaliteit levert en dit aan een voordelige prijs in vergelijking met andere firma's.
- Onderhoud schoonmaak: De vraag wordt gesteld om de poetsfirma opnieuw wekelijks te laten komen. De algemene vergadering is hier niet mee akkoord.
Indien bewoners zelf de gang vuil zouden maken, wordt gevraagd om dit ook zelf op te kuisen.

Ingevolge de laatste ontwikkelingen op de energiemarkt zal 03beheer bvba offertes opvragen voor een raamovereenkomst bij Electrabel, Essent, Elexys, Ebem en Eneco. De offertes worden gevraagd voor de gemeenschappelijke afnamepunten van de VME's waarvoor 03beheer bvba optreedt als syndicus. De algemene vergadering is unaniem akkoord om in te tekenen op de raamovereenkomst die alzo tot stand zal komen. Ze mandateert 03beheer bvba om daaromtrent de nodige keuzes te maken en schikkingen te treffen. De syndicus stipuleert evenwel dat de raamovereenkomst pas aanvang kan nemen na de vervaldag van de huidige overeenkomst. De raamovereenkomst voor wat betreft elektriciteit zal steeds worden afgesloten voor een termijn van twee jaar daar hiervoor de beste voorwaarden kunnen worden verkregen. Omwille van de fluctuerende prijzen voor wat betreft gas, wordt hiervoor steeds een jaarlijkse overeenkomst afgesloten.

Volgende contracten zijn lopende:

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| - Beheer: | 03beheer bvba |
| - Brandverzekering: | KBC |
| - Rechtsbijstand: | DAS |
| - BA RvM + Commissaris: | Vivium |
| - Schoonmaak: | SC- Network Cleaning |
| - Elektriciteit: | Electrabel (raamcontract 03beheer) |
| - Water: | Pidpa |
| - Onderhoud lift: | Ora- Liften |
| - Keuring lift: | Konhef |
| - Noodtelefoon lift: | Proximus |


4/9

- Tuinonderhoud: Vanhout
- Onderhoud brandblusapparaten: MDP Fireprotection
- Ruimen beerputten: Lierse Ruimingswerken

Dhr. Mariën wordt bedankt voor de opkuis van de straat ed.

5. Décharge syndicus (50% + 1)

De algemene vergadering verleent met unanimitéit der stemmen décharge aan de syndicus (7.794/7.794). Pand 2.B onthoudt zich van stemming (462/8.256).

6. Verkiezing syndicus, commissaris van de rekeningen en de 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 (7.794/8.256) . Pand 2.B stemt tegen (462/8.256).

Syndicus

De algemene vergadering beslist met voldoende meerderheid der stemmen om 03beheer bvba te bevestigen in haar mandaat (7.794/8.256). Pand 2.B stemt tegen (462/8.256).

Raad van mede-eigendom

Voor de raad van mede-eigendom worden de volgende leden verkozen:

- Dhr. Leysen : pand 2.B stemt tegen
- Mw. Pals : pand 2.B stemt tegen
- Mw. Kusseneers
- Dhr. Goossens

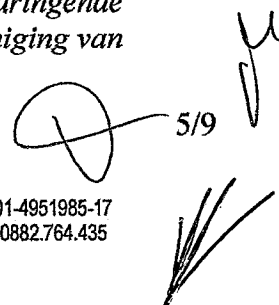
Akkoord met deze aanstelling.

Overeenkomstig de nieuwe 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. Ze dient bovendien de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag te bezorgen over de uitoefening van zijn taak. De eventuele hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

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

De algemene vergadering machtigt de syndicus met unanimitéit 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.

5/9



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 privaat 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 privaat wordt doorgerekend na het bekomen van een vonnis.

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, dient het reglement jaarlijks te worden bekrachtigd om ook tegenstelbaar te zijn t.o.v. nieuwe eigenaars.

Bekrachtiging reglement van mede-eigendom

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt unaniem het reglement van mede-eigendom.

Bekrachtiging reglement van inwendige orde

De eigenaars maken nog melding van volgende punten:

- Verkoop/verhuurborden: Plaatsing van een A3- document aan het appartement, alsook aan de voordeur van het gebouw.

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt unaniem het reglement van inwendige orde. Bovenvermeld punt zal nog worden toegevoegd aan het reglement.

9. Bespreking garagepoort – Vernieuwing motor + reserveveer (75%) – Bepaling onderhoud/interventiefirma (50%+1)

De syndicus heeft 3 offertes mogen ontvangen (prijzen excl. btw):

- De Keyser – Janssens
 - o Levering 1 set veren (= 2 veren): 225,00 euro
 - o Regieprijsen voor interventies - 2017
 - tijdens de werkdag: € 46,00/u
 - buiten de werkuren voor 7.30 / na 16u: € 58,00/u
 - buiten de werkuren. Op zaterdagen: € 69/u
 - buiten de werkuren. Op zon - feestdagen: € 92/u
 - o Vernieuwen motor:
 - Optie 1: eenzelfde motor maar zwaarder (1.100Nm) / zenders kunnen behouden blijven: 624,00 euro
 - Optie 2: Nieuw type aandrijving / nieuwe zenders te bestellen:

6/9



- Aandrijving: 666,00 euro
- Zender: 45,00 euro/stuk
- Optie 3: Aankoop externe ontvanger om huidige zenders te kunnen gebruiken bij optie 2: 144,00 euro
- Novoferm
 - Vernieuwen motor:
 - Nieuwe trekaandrijving (oude is op) 1000N, 230V, 2A
 - Overbouwen bestaande beveiligingen en bedieningen
 - Totaal: 1.160,00 euro
- BP Service:
 - Levering 1 set veren (= 2 veren): +/- 450 euro, excl. montage
 - Vernieuwing motor: +/- 865,00 euro, excl. montage

Wegens het breken van de veren enkele weken vooraf aan de algemene vergadering diende een dringende interventie te gebeuren. Na goedkeuring door de raad van mede-eigendom werd de firma De Keyser – Janssens verzocht om nieuwe veren te plaatsen.

Besluit: De algemene vergadering is met voldoende meerderheid der stemmen akkoord om de motor onmiddellijk te laten vervangen door de firma De Keyser – Janssens (7.696. Pand 0.A is niet akkoord (560/8.256). Er is unaniem akkoord met optie 1 van de offerte.

10. Noodverlichting lift – Offerte Ora- liften – Beslissing (75%)

De onderhoudsfirma van de liften, Ora- Liften, heeft een prijs bezorgd voor het leveren en plaatsen van LED- verlichting in de liftkooien dewelke eveneens dienst kan doen als noodverlichting (prijzen excl. btw):

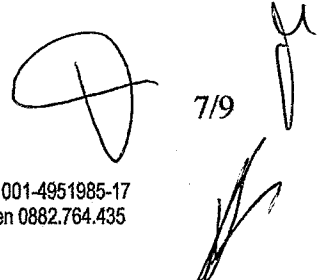
- Kroonstraat 39: 354,29 euro
- Kroonstraat 41: 354,29 euro
- Kroonstraat 43: 354,29 euro

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met uitvoering.

11. Bespreking nieuw tuinpoortje pand 0.F + groene doek rond afsluiting – Beslissing AV (50%+1)

Aan de voorzijde van de tuin van pand 0.F werd een nieuw poortje geplaatst zonder goedkeuring van de algemene vergadering. Daar dergelijke werken niet zomaar mogen worden uitgevoerd, dient de huidige algemene vergadering zich hierover uit te spreken.

Tevens werd een groene doek rondom de afsluiting bovenaan de inrit gehangen zonder goedkeuring van de algemene vergadering.



Besluit: De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met de plaatsing van het nieuwe poortje.

De algemene vergadering is met voldoende meerderheid der stemmen akkoord om de groene doek te behouden (7.853/8.256). Pand 0.E (403/8.256) is niet akkoord dat de groene doek boven de inrit blijft.

12. Bespreking hoogte en locatie hagen – beslissing (50%+1)

De vraag wordt gesteld om de hagen terug gelijk te stellen met de draadafsluiting.

Besluit: De algemene vergadering is met voldoende meerderheid der stemmen is akkoord met bovenvermelde. De bewoners van de gelijkvloerse panden dienen het nodige uit te voeren (7.810/8.256). Pand 2.F (446/8.256) stemt tegen.

Ook de achterzijde van de haag dient te worden gesnoeid. (verhurende) eigenaars worden gevraagd om het nodige te doen.

Deze beslissing zal tevens worden opgenomen in het reglement van inwendige orde.

Tevens dienen de perenbomen gelijk met de haag te worden gesnoeid.

13. Allerlei

Dubbel glas in elke woning vanaf 2020

Er komt een dubbelglasverplichting vanaf 2020. De Vlaamse Regering voert deze nieuwe minimumvereiste gefaseerd in. Een woning zonder dubbel glas krijgt vanaf 2020 hoogstens 9 punten. Vanaf 2023 loopt dat op tot hoogstens 15 punten, waardoor het ontbreken van dubbel glas vanaf dan op zich 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.

Voordeur nr. 41

Er dient een slotenmaker langs te komen voor herstelling van de voordeur. De syndicus doet het nodige.

Administratiekosten

Conform beslissing van een eerdere algemene vergadering werd een wijziging van de beheersvergoeding voorgelegd. Eén van deze zaken betrof een administratiekost van 0,90 euro/maand/grote kavel.

Daar hiervoor een addendum werd opgemaakt aan de beheersovereenkomst worden de administratiekosten ook apart vermeld op de afrekening van de eigenaars.

Kosten tijdens het jaar

De eigenaar van pand 2.B stelt dat het, conform de wet, niet toegelaten is om tijdens het jaar kosten te maken:

- Die niet werden goedgekeurd door de algemene vergadering;
- Waarvoor de raad van mede-eigendom geen mandaat heeft ontvangen van de algemene vergadering;
- Die niet dringend en bewarend zijn.

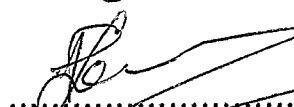
De syndicus meldt dat de wet ten allen tijde correct wordt nageleefd.


Datum algemene vergadering

De vraag wordt gesteld om de datum van de algemene vergadering vroeger mee te delen aan de mede-eigenaars. De syndicus zal hiervoor het nodige doen.

Einde Notulen


.....
Secretaris


.....
Voorzitter


9/9

