

Verslag buitengewone algemene vergadering 19/09/2022

Sint-Annakring, Roklijf 4, 9300 Aalst - 18:00

Opmerking: door instorting van een muur werd de vergadering noodgedwongen verplaatst naar de zaal De Weeg op hetzelfde adres. De mede-eigenaars werden verwittigd via aanplaking in het gebouw en per SMS.

De syndicus wijst de eigenaars op volgende belangrijke zaken:

- ADBE beschikt over een permanentie die via het kantoornummer 09/330.65.44 kan bereikt worden - dit voor acute noodgevallen.
- Eigenaars kunnen nooit zelf opdrachten geven aan leveranciers voor gemeenschappelijke gedeelten en daarmee de Vereniging van Mede-Eigenaars binden.
- Elke mede-eigenaar kan tot 3 weken voor de 15-daagse vergaderperiode agendapunten overmaken aan de syndicus. Het strekt tot aanbeveling hier niet mee te wachten, teneinde de syndicus toe te laten deze punten grondig te onderzoeken / voor te bereiden.
- Er kan niet beraadslaagd worden over punten die niet op de agenda staan: enkel de punten die op de agenda staan kunnen tot geldige beslissingen leiden.
- Alle beslissingen worden genomen bij voorraad en zijn dus meteen uitvoerbaar door de syndicus.

01 AANWEZIGHEDEN EN VOLMACHTEN ()

Waren aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht: 84 van de 144 eigenaars, goed voor 555,8 van 929,6 aandelen.

Derhalve was de vergadering gemachtigd om rechtsgeldig te vergaderen.

02 SAMENSTELLING BUREAU VAN DE VERGADERING (1/2 + 1)

Als voorzitter van de vergadering wordt unaniem aangeduid: Paul De Meersman

Als secretaris van de vergadering wordt unaniem aangeduid: Wouter Bleyenbergh (ADBE BV o/v BVBA)

Eventuele stemopnemers kunnen, in de mate dat dit nodig zou blijken, in de loop van de vergadering worden aangesteld.

03 BEKRACHTIGING DADING DAK (2/3)

De dading werd door de syndicus getekend onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering binnen de 45 dagen na ondertekening (die op 12 augustus 2022 gebeurde).

Deze dading omvat onder andere:

- ATAB verbindt er zich toe de nodige werken aan het dak uit te voeren, zonder kosten voor de VME, en dat binnen de maand nadat de levering van het materiaal Resitrix aan ATAB is gebeurd - dit ook

op voorwaarde dat de weersomstandigheden toelaten Resitrix te plaatsen.

- ATAB verleent tien jaar garantie op alle uitgevoerde herstellingen, te beginnen op de datum van de oplevering van de nodige werken.

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist de dading unaniem te bekrachtigen, en de dading aan het verslag te hechten.

04 AFREKENING 01/10/2020-30/09/2021 ()

04.01 TOELICHTING AFREKENING ()

De syndicus overloopt de afrekening en geeft de nodige toelichtingen in de mate van het mogelijke. De afrekening werd gecontesteerd, waarbij pas recent er zekerheid kwam dat de cijfers wel degelijk kloppen. De commissaris van de rekeningen voerde alle nuttige controles uit en geeft een gunstig advies.

Door het gebrek aan balansdetails kan geen formele balans worden voorgelegd.

04.02 GOEDKEURING AFREKENING (1/2 + 1)

Beslissing: De afrekening voor boekjaar 2020-2021 wordt goedgekeurd.

Meerderheid: 100%

Stemden tegen: /

Onthielden zich: GROMMET-DENECKERE, DE LANGE, VAEYENS, VILLÉ

05 WERKEN STIJGLEIDINGEN ()

05.01 PRINCIPIËLE GOEDKEURING WERKEN (2/3)

De problematiek van de stijgleidingen is reeds jaren gekend, en zorgt aanhoudend voor lekken en nieuwe schadegevallen. De voorgestelde werkwijze is: eerst opmaak van een basislastenboek, dat aanvullen met plaatsbeschrijvingen en de asbestinventaris, en op die basis aanbesteden met een finale beslissing op de AV van later dit jaar (november dan wel december 2022).

De syndicus stelt hierbij voor om ingang per ingang te werken, te beginnen met ingang 10. Het werk op de horizontale leidingen zal als voorbereiding op de eerste ingang gebeuren. Daarna komt ingang 12 aan de beurt, tot slot ingang 14. Steeds zal er eerst worden afgewerkt vooraleer verder te gaan.

Nazicht leert dat in het verleden wel de provisies doch niet de expliciete beslissing tot het uitvoeren van de werken werd besloten, waardoor de syndicus thans deze nadrukkelijke goedkeuring vraagt voor het principe van deze werken.

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist hiermee unaniem akkoord te gaan.

05.02 BESLISSING AANGAANDE LASTENBOEK EN PLAATSBSCHRIJVING (2/3)

In de schriftelijke beraadslaging van mei 2022 werd een volmacht gegeven aan de Raad van Mede-Eigendom om al dan niet een studiebureau aan te stellen. De Raad besloot dit niet te doen, waarbij de syndicus een ontwerp van lastenboek opmaakte. Dit werd toegelicht op de informele samenkomst op 12/09/2022 en voor de BAV van 19/09/2022 verspreid naar de mede-eigenaars.

De bedoeling is om dit lastenboek samen met de Raad van Mede-Eigendom in de loop van september verder te verfijnen, en aan te vullen met plaatsbeschrijvingen van de appartementen alsook met een asbestinventaris om aannemers geen reden tot prijsherziening te geven indien er asbest aanwezig zou zijn of indien de plaatsgesteldheid complexer zou zijn dan aangenomen.

De syndicus wijst er wel nadrukkelijk op dat een syndicus geen studiebureau is en derhalve geen aansprakelijkheid neemt voor eventuele problemen naderhand.

Voor de plaatsbeschrijvingen voor aanvang werken werden offertes ontvangen van Checkup, Square Metre en Van Eester.

- Van Eester: 1.820 EUR per koker excl. BTW.
- Checkup: 1.950 EUR per koker excl. BTW
- Square Metre: 1.800 EUR per koker excl. BTW

De syndicus stelt Square Metre (Claeyssens & Couckuyt) voor gelet op de laagste prijs en gunstige ervaringen.

Wanneer men ondanks tijdige verwittiging geen toegang verleent voor de plaatsbeschrijving (of de werken nadien) dan zullen de kosten ten laste van de veroorzaker zijn.

Eventuele suggesties rond het aanbestedingsdossier kunnen tot **15 oktober 2022** worden overgemaakt aan de syndicus.

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist met deze werkwijze akkoord te gaan.

Meerderheid: 521,3 / 555,8 (93,79%)

Stemden tegen: VERBRUGGEN-CLAESSENS, GODTS& PARTNERS, BOGDAN-FUGARU, DE RIDDER Y., MOERENHOUDT, NOTENBAERT K.

Onthielden zich: /

06 STOOKPLAATS: MANDAAT AANSTELLEN STUDIEBUREAU INDIEN NODIG (2/3)

De problematiek wordt kort toegelicht; één van de twee ketels is momenteel defect waarbij ADDE een bedrijf vond dat bereid was dit te proberen te herstellen voor +/- 5.000 EUR. Wanneer de herstelling niet lukt zal een vervanging van de ketel aan de orde zijn, waarbij vanuit Valerius De Saedeleer de vraag is om een studiebureau dit te laten controleren / minstens de Raad van Mede-Eigendom en syndicus te laten adviseren. Uiteraard zullen beslissingen door de Algemene Vergadering genomen moeten worden.

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist unaniem een mandaat aan de syndicus om indien dit nodig blijkt de aanstelling van een studiebureau goed te keuren tot een bedrag van 10.000 EUR voor Valerius De Saedeleer . Indien de kost hoger is zal een BAV moeten worden georganiseerd.

Dit mandaat is geldig tot de AV van 2023.

07 VME-KREDIET OM WERKEN TE FINANCIEREN (1/2 + 1)

De syndicus ligt toe wat een VME-krediet is en hoe het werkt. Doordat de vervanging van de ketel momenteel vermoedelijk kon vermeden worden, wordt louter ten informatieve titel dit toegelicht.

Achtergrond

Een groot gedeelte van de appartementsgebouwen werd in de jaren '70 gebouwd. Deze gebouwen worden nu vaak geconfronteerd met zware kosten, waardoor een ingrijpende renovatie vaak onvermijdelijk is.

Vaak worden deze werken uitgesteld omdat niet alle mede-eigenaars over de nodige financiële middelen beschikken. Het gevolg is dat de kostprijs van de werken vaak disproportioneel snel stijgt.

Met ingang van 01.01.2019 heeft de wetgever de verplichting opgelegd aan Verenigingen van Mede- Eigenaars om minstens 5% van hun jaarbudget te sparen. Vanzelfsprekend een goede zaak, doch voor veel oudere gebouwen komt deze verplichting te laat, en dient een andere oplossing gezocht te worden. Vaak volstaat het opgebouwde reservekapitaal immers niet om omvangrijke werken te financieren.

Wat is een VME-krediet?

Het is een lening die door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) collectief wordt aangegaan met als doel het financieren van renovatie- en herstellingswerken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Moet ik meedoen?

Het staat elke mede-eigenaar vrij om te beslissen of hij al dan niet wenst mee te lenen. Wel zijn er minima qua ontleend bedrag en aantal deelnemende mede-eigenaars.

Hoe werkt het VME-krediet?

De verstrekker van de lening geeft een lening (doorgaans op 7 tot 10 jaar) met vaste interestvoet, waarbij als onderpand een kredietverzekering wordt aangegaan. Immers; de Vereniging van Mede- Eigenaars heeft geen eigen eigendom, aangezien dit de mede-eigenaars toebehoort en niet de VME. De kost van de kredietverzekering hangt af van het risicoprofiel van de deelnemers, de interestvoet van de lening zelf hangt af van de markttrente.

Wat als ik verkoop?

Het krediet hangt vast aan het appartement. Dus: als U verkoopt, dan neemt de koper dit krediet over. Idem wanneer iemand komt te overlijden: de erfgenamen erven dan het krediet. Het voordeel hiervan is dat ook mensen op hogere leeftijd kunnen deelnemen, en dat verkopers slechts betalen tot de verkoop.

Zijn er ook VME-kredieten zonder kredietverzekering?

Ja. Maar deze zijn qua bedrag doorgaans erg beperkt. Bovendien betekent dit dat de mede-eigenaars zelf de facto garant staan voor de betaling door de betrokkene. Dit risico is enigszins kleiner geworden sinds 01.01.2019, aangezien sinds dat moment de VME in veel gevallen als schuldeiser voorrang heeft op hypothecaire schuldeisers.

Er dient rond dit punt niet gestemd te worden.

08 BESTRIJDING MIEREN (2/3)

Ingang 10 heeft last van een serieuze mierenplaag die in de kokers van de chauffage zitten. Het advies van de verdelger is dat er in alle appartementen dient bestreden te worden.

Er werd een offerte opgemaakt voor de volledige bestrijding van de mieren voor de gehele ingang 10. Deze offerte betreft verdelging in 38 appartementen voor 6 437,20 EUR. Meerkosten na ontoegankelijkheid worden privaatief doorgerekend.

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist hiermee unaniem akkoord te gaan.

Opmerking: in de marge hiervan wordt opgemerkt dat GFT-containers best frequent uitgekuist moeten worden.

09 EENMALIGE VERSCHUIVING PERIODE AV OP VRAAG RVME (1/2 + 1)

De Raad Van Mede-eigendom vraagt om eenmalig de periode van de AV te willen verplaatsen naar de eerste helft van december (6 december tot 21 december).

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist hiermee akkoord te gaan.

Meerderheid: 510,3 / 544,8 (93,79%)

Stemden tegen: VERBRUGGEN-CLAESSENS, GODTS& PARTNERS, BOGDAN-FUGARU, DE RIDDER Y., MOERENHOUDT, NOTENBAERT K.

Onthielden zich: DOLGOV V.

10 LEZING EN ONDERTEKENING VERSLAG ()

De vergadering werd afgesloten omstreeks 20u25 .