

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING RESIDENTIE WELLINGTON D.D 28/09/2019.

DAGORDE

1/Opening van de Bijzondere Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum.

De voorzitter, Dhr. Devaere, opent de vergadering om 9.30 uur. Hij verwelkomt van harte de aanwezige mede-eigenaars op deze Bijzondere Algemene Vergadering (BAV).

De aanwezigheden luiden als volgt :

Vertegenwoordigd in aantal

Aanwezig :	47	Afwezig :	21
Volmachten :	11	Tot. Vert.:	58
Tot.vert :	58	Totaal :	79

Vertegenwoordigd in eenheden

Aanwezig	5982	Afwezig :	2645
Volmachten :	1373	Tot.vert.:	7355
Tot.vert.:	7355	Totaal :	10000

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de Bijzondere Algemene Vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

Alle aanwezigen hebben twee stembrieven ontvangen, één met alleen punt 5a en één met de rest van de te stemmen punten. Daarom zal punt 5a eerst besproken worden.

Bij het binnenkomen voor huidige BAV, heeft elke mede-eigenaar een papieren afdruk van de Powerpoint presentatie (NL + FR) bekomen met de nodige toelichting (plannen, enz.) over de agendapunten. Bij wijze van verduidelijking mag dit document mede beschouwd worden als deel van huidig verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering van 28/09/2019. Mede-eigenaars die niet aanwezig waren, kunnen op eenvoudig verzoek aan de syndicus (annie@euroimmo.be) een kopie bekomen via email. Vermits het document 42 bladzijden bevat, is het niet wenselijk dit via de post te bezorgen.

2/Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering. Stemming(50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

VME RES. WELLINGTON
 Albert I laan 234
 8620 Nieuwpoort
 Ondernemingsnummer 0833.535.153
annie@euroimmo.be
 Dhondt Stefaan BIV 501 275
 Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

JA
7355

NEEN
0

Resultaat : Dhr. Devaere wordt aangesteld als voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering

3/Aanstellen secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering. Stemming (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA
7355

NEEN
0

Resultaat : De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering.

4/Mede-eigenaar de heer Decrem : krantenartikel betreffende eventueel achterpoortje dakisolatie.

Dhr. Decrem krijgt het woord en geeft de volgende uitleg :

Volgens de krant Het Nieuwsblad, en heel wat websites die vervolgens verwijzen naar dit krantenartikel, heeft de Vlaamse Regering net voor de verkiezingen (24/05/2019) nog een zgn. achterpoortje in de wetgeving gecreëerd waardoor de verplichte dakisolatie met deadline 01/01/2020 plots zou uitgesteld zijn. Hij vraagt om rekening te houden met de inhoud van dit artikel en geen kosten van dakisolatie te doen, indien blijkt dat dit wettelijk niet meer nodig is.

Dhr. Vlaeminck van de raad van mede-eigendom antwoordt als volgt :

De raad van mede-eigendom heeft inderdaad ook dit artikel en alle afgeleide artikels hierover gelezen en bestudeerd, alsook de interpretaties die beroepsverenigingen in de vastgoedsector hierover gaven.

Echter was nergens te lezen welke de effectieve uitsteltermijn zou bedragen, evenmin was de wettekst te vinden die de stelling van het achterpoortje moest bevestigen. Want heel bizar : De originele isolatiewet is totaal onveranderd gebleven, dus er moest blijkbaar een totaal andere, parallelle wetgeving bestaan die de originele isolatiewet zou bijsturen.

Tot net enkele dagen voor huidige BAV van 28/09/2019, de raad van mede-eigendom de integrale tekst van de bedoelde wet vond in het Belgisch Staatsblad en deze citeert als volgt (letterlijk citaat, tekst helaas niet opgenomen op de uitgedeelde papieren versie van de Powerpoint presentatie, omdat deze reeds afgedrukt was) :

VLAAMSE OVERHEID

Publicatie : 2019-08-30

24 MEI 2019. - Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de woningkwaliteitsbewaking

...

DE VLAAMSE REGERING,

...

HOOFDSTUK 12. – Slotbepalingen

...

Art. 39. In rubriek 9 "Energetische prestatie" van het model van technisch verslag voor woningen, als bijlage 1 toegevoegd aan het Besluit van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor

VME RES. WELLINGTON

T* 32(0)58 23 65 82

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

woningen, wordt item 91 met betrekking tot dakisolatie, niet gequoteerd wanneer het energieprestatiecertificaat van de woning, naargelang het geval, een energiescore vermeldt gelijk aan of lager dan:

1° 600 voor open bebouwing;

2° 550 voor half open bebouwing;

3° 450 voor gesloten bebouwing;

4° 400 voor een appartement.

Art. 40. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021 met uitzondering van artikel 39, dat in werking treedt op 1 januari 2020 en ophoudt uitwerking te hebben op 1 januari 2021.

Met ingang van 1 januari 2021 is de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in hoofdstuk 4, of een besluit over de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring als vermeld in hoofdstuk 5, slechts geldig indien het gebaseerd is op een conformiteitsonderzoek als vermeld in hoofdstuk 3, dat vanaf 1 januari 2021 is uitgevoerd.

Art. 41. De Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 24 mei 2019.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

G. BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

L. HOMANS (einde citaat)

Dit citaat leert ons dat artikel 39 het achterpoortje omschrijft en in artikel 40 lezen we vervolgens dat het beoogde uitstel dus slechts geldt tot 01/01/2021.

Verder verduidelijkt dhr. Vlaeminck dat het oorspronkelijk “project dakisolatie” noodgedwongen werd uitgebreid naar “project dakwerken”, als gevolg van de inspectie van de daken voor opmaak van het lastenboek. Uit die inspectie bleek dat het dak niet meer in goede staat is, dat er een aantal herstellingen nodig zijn, en een mede-eigenaar meldde zelfs infiltraties tussen de terrasdaken en de zevende verdieping, infiltraties die van bovenaf niet zichtbaar zijn door de aanwezige houten terrasvloer.

Indien we nu overgaan tot het plaatsen van de beoogde dakisolatie, en bijgevolg ook een nieuwe dakbedekking in EPDM, betekent dit dat alle huidige en eventuele toekomstige lekkages zonder individuele meerkost zouden opgelost zijn.

Het gefaseerd uitvoeren van alle dakwerken zou veel duurder zou uitvallen dan alles in één keer, omwille van de te herhalen kosten van projectstudie, projectbegeleiding, werfinrichting, veiligheidscoördinatie, enz. Vermits de huidige bangkirai bij wegnahme niet meer kan teruggeplaatst worden, zijn er hoe dan ook de kosten voor het plaatsen van nieuwe houten terrasvloeren. Bij gefaseerde uitvoering komt dan nog eens het wegnemen en terugplaatsen van die terrasvloeren telkens terug.

Deze stelling wordt geheel bevestigd door dhr. Architect Luc Bosschem die het lastenboek voor de dakwerken heeft opgemaakt. Voorts merkt hij op dat het aandeel van de isolatiekosten in de totaliteit van de dakwerken offerte amper 15 % bedraagt, daar waar de kosten voor de werfinrichting en het verticaal transport (torenkraan + trappentoren) samen ruim 30 % innemen.

En de nodige herstellingswerken verder vooruitschuiven lijkt geen optie, wegens risico van klachten van getroffen mede-eigenaars.

Maak ook de bedenking dat het opstarten van dergelijke werken niet op enkele dagen of weken mogelijk is, daarbij zijn meestal overvolle agenda's van de aannemers een bepalende factor.

Bovendien is het onmogelijk om voor noodherstellingen voorafgaand diverse offertes op te vragen om te laten uitvoeren aan de vooraf gekende, overeengekomen en voordeligste prijs, dergelijke werken worden uitgevoerd "in regie", volgens de goodwill van de aannemer. Samenvattend, besluiten we dat de opmerking en suggestie van de heer Decrem initieel heel terecht en goed bedoeld was, maar dat omwille van de noodzakelijke dringende dak herstellingen en de naar verluidt eerder beperkte wettelijke uitsteltermijn voor de dakisolatie we er beter aan doen alle dakwerken in één fase te laten uitvoeren, om zo de totale kosten sterk te reduceren.

Daarna neemt Dhr. Delrez het woord omdat hij wou terugkomen op eerder gestemde en besproken agendapunten (inhoud van agendapunten nog laten wijzigen op het ogenblik van de stemming, bindende offertes doen aanvragen ter staving van de budgetplanning, spreiden van het reservefonds over 10 jaar in plaats van 5 jaar, de volmachten niet laten meetellen bij de stemmentelling, het organiseren van een VME lening). Echter hebben de raad van mede-eigendom en syndicus dit geweigerd omwille van juridische en/of praktische redenen. Voorts trekt hij de legitimiteit van bepaalde stemresultaten en de aanstelling van de nieuwe leden van de raad van mede-eigendom in twijfel. De stemmingen tijdens de BAV's van 29/06/2019 en 28/09/2019 zijn geheel democratisch en juridisch correct verlopen en bijgevolg heeft de heer Delrez geen wettelijke basis om zijn stellingen hard te maken.

5/Project dakwerken : Toelichting project dakwerken, vergelijking der offertes, aanstellen aannemers en veiligheidscoördinator.

De architect, Dhr. Bosschem, die aangesteld werd tijdens de vorige bijzondere algemene vergadering van 29/06/2019, werd uitgenodigd voor huidige vergadering om zodoende de nodige toelichting te kunnen geven over de dakwerken.

Met de isolatienormen die opgelegd worden, is het nodig om ook de terrasdaken te isoleren. Momenteel is er ook een infiltratie in één van de appartementen op de 7^{de} verdieping en is er ook heel wat blaasvorming zichtbaar op de luifeldaken die met de tijd zeker infiltraties zullen veroorzaken.

Het opperdak is wel reeds geïsoleerd maar de bestaande roofingbanen vertonen ook heel wat blaasvorming, met risico op infiltraties. Verder is op het opperdak één zuigerschouw volledig defect en regent het binnen in het vuilnislokaal. De rookkoepels dienen geconformeerd te worden.

Gelijktijdig met deze werken worden ook alle asbesthoudende muurtegels rondom de schouwen verwijderd en vervangen door EPDM bekleding, die perfect aansluit met de horizontale dakbedekking.

Om de werken aan de dakterrassen te kunnen uitvoeren, moet de bestaande plankenvloer weggenomen worden. Deze achteraf terug plaatsen is geen optie omdat dezelfde planken niet kunnen herbevestigd worden via dezelfde schroefopeningen, of zou te veel werkkuren in beslag nemen om hetzelfde legpatroon terug te bekomen. Vandaar dat er gekozen wordt voor

VME RES. WELLINGTON

T* 32(0)58 23 65 82

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

een nieuwe plankenvloer in tropisch hardhout type Padoek. De bevestiging gebeurt met onzichtbare clips, waardoor er geen schroeven meer doorheen de planken bevestigd worden, en waardoor bij een eventuele herstelling, de planken 100 % herbruikbaar zijn.

De terrastussenschotten worden tijdelijk weggenomen en daarna teruggeplaatst door de aannemer van de houten terrasvloer.

Met de keuze van zeer duurzame materialen, wordt zowel voor de dakbedekking als de houten terrasvloer een levensduur van ongeveer 40 jaar vooropgesteld.

Aan de mede-eigenaars van de penthouses wordt verzocht om hun terrassen volledig te ontruimen en desgevallend elektrische bedradingen (definitief) te verwijderen.

De dakwerken gaan van start vanaf maandag 6 januari 2020, omdat bij opstart van de werken nog dit jaar de werf niet kan afgewerkt worden voor het winterreces, en bijgevolg de kosten van de werfinrichting (torenkraan + trappentoren) ondertussen zouden blijven doorlopen.

a)Goedkeuring van het geheel der werken : JA/NEEN. Stemming (2/3)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6145	1210

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Vreux, Honorez, Barolat, Druart, Schins, De Becker, Delrez, Renault, Outmanns, Delporte, Sercu

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord met het geheel der werken.

b)Keuze aannemer dakwerken (kandidaat met hoogst aantal stemmen)

De raad van mede-eigendom heeft alle kandidaten nagezien of ze wel solvabel zijn en of ze een goede reputatie hebben. TECTUM DEKKERS komt er als beste uit.

1. TECTUM DEKKERS	7162
2. WASE ROOFINGWERKEN	0
3. NAESSENS	0

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering kiest voor de firma TECTUM DEKKERS als aannemer dakwerken.

c)Keuze aannemer houten dakterrassen (kandidaat met hoogst aantal stemmen)

Ook hier werden de aannemers gecontroleerd op solvabiliteit.

1.ROGGE	6281
2.HEGRYBO	0

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering kiest voor de firma ROGGHE als aannemer houten dakterrassen.

d)Keuze veiligheidscoördinator (kandidaat met hoogst aantal stemmen)

Omdat er verschillende aannemers werkzaam zullen zijn is het verplicht om een veiligheidscoördinator aan te stellen.

1.CAUS & CO	6733	4.BUREAU D	0
2.RORON	193	5.MVE	0
3.VECOBO	0	6.FEYS	0

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering kiest voor de firma CAUS & Co als veiligheidscoördinator.

6/Toelichting en vergelijking offertes van aannemers brandcentrale met toebehoren.

Deze verplichting is het gevolg van het preventieverslag van Brandweerzone Westhoek. Dit deelproject beoogt het plaatsen van een brandcentrale met branddetectoren, alarmdrukknoppen, sirenes, deurmagneten in de keldergangen en automatische alarmmelding bij calamiteit.

Bij opmaak van het lastenboek werd ervoor gekozen geen zichtbare kabels toe te laten in de gangen van de woonverdiepingen, wel in de kelderverdieping.

De geconnecteerde toestellen zullen dus deels draadloos en deel bekabeld worden geplaatst. In de brandcentrale zijn reeds de nodige modules voorzien voor het achteraf connecteren van een liftennoodmodule, gasdetectiecentrale in het stooklokaal, en sprinklerdetectie in de garage.

Noodmelding gebeurt via SMS en APP, en zal minstens gebeuren naar de conciërge en de syndicus. Een abonnement met een speciale meldkamer is niet voorzien of noodzakelijk, dankzij de permanentiedienst van de syndicus.

Bij alarm is onmiddellijk duidelijk welk apparaat (detector of drukknop) een alarm gegeneerd heeft.

Het systeem voorziet monitoring op afstand, met onder andere statusmelding per apparaat, adres per apparaat, status batterijwaarde per apparaat, en historiek per apparaat.

De offerte TAVATI (1) was de enige aanbieding met detectie per apparaat en monitoring van de batterijwaarde der apparaten vanop afstand, alle andere aanbiedingen waren met detectie per verdieping of zone en zonder mogelijkheid om de batterijenwaarden te checken.

De prijs voor het jaarlijks wettelijk verplicht onderhoudscontract is bij TAVATI ook duidelijk voordeliger dan bij alle andere aanbieders.

TAVATI is een gekende firma in haar sector, zij heeft 2 vestigingen en werken ook veel voor de overheid. Dit bedrijf werd eveneens gecontroleerd op haar solvabiliteit.

a)Goedkeuring werken : JA/NEEN. Stemming (2/3)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JAI	NEEN
7152	203

VME RES. WELLINGTON
 Albert I laan 234
 8620 Nieuwpoort
 Ondernemingsnummer 0833.535.153
annie@euroimmo.be
 Dhondt Stefaan BIV 501 275
 Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Sercu en Barolat

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord met het geheel der werken.

b)Keuze aannemer (hoogst aantal stemmen)

1.TAVATI (1)	7152	4.SIJF	0
2.TAVATI (2)	0	5.ALLE FIRE SECURITY	0
3.ARDOVLAM	0	6.THE BELGIAN	0

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering kiest voor de firma TAVATI (1) voor de brandcentrale met toebehoren.

7/Toelichting en vergelijking offertes van aannemers brandcompartimentering.

Dit is opnieuw een deelproject dat deel uitmaakt van de totale aanpak van de brandveiligheid in onze residentie.

Bij het bezoek van de diverse aannemers ter opmaak van hun offerte voor het plaatsen van de brandwerende deuren en bijhorende brandwerende wanden, bleek dat zij niet in staat zijn een wettelijk brandattest toe te kennen omdat de kier onder de branddeuren maximum 3 à 4 mm mag zijn. Daarom stellen zij voor om eerst de vloer van de keldergangen te laten afschuren en vervolgens een gietvloer te laten plaatsen in epoxy.

Deze techniek heeft als voordeel dat er quasi geen hoogteverschil zal zijn tussen de nieuwe gietvloer en de onbehandelde aangrenzende vloerdelen, dit om ongevallen te vermijden.

Bovendien zou er een lichte antislip in verwerkt worden.

Gelijktijdig met de aanpak van de keldergangen, wordt geopteerd om de vloer van het vuilnislokaal mee aan te pakken, vermits de conciërge momenteel deze vloer dient te poetsen op de knieën met een spons.

De duurtijd van deze werken zouden maximum één week bedragen.

Aangezien er te weinig tijd was om voldoende offertes te bekomen tegen de BAV van 28/09/2019 (tot nu toe slechts één offerte ontvangen), vragen syndicus en raad van mede-eigendom om nu reeds de totaliteit der werken te willen goedkeuren, met inbegrip van de gietvloer voor 10.500 € excl. BTW of minder. Het aanstellen van een aannemer kan vervolgens gebeuren tijdens de AV van 30/11/2019, omdat er tegen dan voldoende offertes zullen zijn.

In het lastenboek voor de brandcompartimentering wordt voorzien in 9 branddeuren (zie plan in de Powerpoint presentatie), waarvan 8 in de kelder en 1 als toegangsdeur van de conciërgewoning.

De brandweerstand van de deuren bedraagt Rf 30 (= 30 minuten), de brandweerstand voor de wanden bedraagt wettelijk Rf 60 (= 60 minuten).

Omwille van de ruimtebeperking, wordt rechtover de liften telkens gekozen voor 2 pivoterende branddeuren.

De beide deuren van het sas tussen garage en kelder draaien verkeerd en worden ook vervangen, bovendien mag de eerste deur aan de garage niet meer op slot kunnen. Alle branddeuren (behalve die van de conciërgewoning) worden voorzien van een zelfsluiter en een deurmagneet. Bij de pivoterende deuren is dit een type vloerpomp. De deurmagneet zorgt ervoor dat alle branddeuren permanent kunnen blijven geopend staan, behalve deze van het vuilnislokaal en de eerste branddeur van de garage, die permanent dicht blijven. Indien u de 2 laatst genoemde deuren in open stand wenst te blokkeren voor gemakkelijke doorgang met bagage, kan dit door het bedienen van een bijhorende drukknop waardoor de deur enkele minuten geopend blijft en vervolgens automatisch terug dicht gaat na het verlopen van die enkele minuten. Bij alarm gaan alle branddeuren in de kelder onmiddellijk automatisch dicht. In dit zelfde deelproject wordt ook de afdichting van de twee verticale leidingkokers (binnen de kastdeuren rechtover de liften) tussen verdieping -1 en 0 voorzien in uitvoering Rf 60.

De stemming betreffende de goedkeuring der werken gebeurt vandaag voor de totaliteit van de zonet voorgestelde werken.

a)Goedkeuring werken : JA/NEEN. Stemming (2/3)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6337	749

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Sercu, Renaut, Outmanns, Delrez, Mars, Deprez, Baluwe

De volgende eigenaars hebben BLANCO gestemd : Honorez, Barolat

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord met het geheel der werken.

b)Keuze aannemer (hoogst aantal stemmen)

1.VANHOUDT JURGEN	: 6992
2.HEGRYBO	0
3.PRINSIER FRANKY	0

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering kiest voor de firma VANHOUDT JURGEN voor de brandcompartimentering.

8/Toelichting mogelijkheid tot deelname samen aankoop branddeuren als toegangsdeur van elk appartement, voor rekening van elke deelnemende mede-eigenaar.

Omwille van het ontbreken van elke compartimentering in de gangen, traphal en liften, dringt de brandweer in haar preventieverslag er op aan dat elke mede-eigenaar een brandwerende deur Rf 30 zou plaatsen als toegangsdeur van zijn appartement.

Geen enkele eigenaar kan hiertoe verplicht worden, behalve in geval van verhuur (kosteloos ter beschikking stellen wordt hiermee gelijk gesteld).

Bij nieuwe gebouwen is dit gewoon een wettelijke basisverplichting.

Niettegenstaande er geen verplichting is, wordt elke mede-eigenaar sterk aangeraden om dit te laten uitvoeren, voor zijn eigen veiligheid en deze van anderen.

Om die redenen hebben raad van mede-eigendom en syndicus een samen aankoop uitgewerkt, waarop de mede-eigenaars kunnen intekenen. De uitvoering zou dan gebeuren door aannemer Vanhoudt Jurgen, die dit gelijktijdig met de brandcompartimentering van de kelder zou uitvoeren.

Het aanbod bestaat uit het wegnemen en afvoeren van de bestaande deur en kozijn, het plaatsen van een nieuwe brandwerende deur type schilderdeur (niet geschilderd) Rf 30 met deurkozijn in WBP 18 mm en massieve slaglatten, deurlijsten van 7 of 9 cm trapeziumvorm (afhankelijk van de bestaande), 4 scharnieren RVS, deurkruk RVS en bijhorende cilinder rosas, standaard cilinderslot. Uw bestaande slotcilinder wordt overgebouwd naar de nieuwe deur, zodat u dezelfde sleutel behoudt.

De prijs voor een privatieve branddeur Rf 30 bedraagt :

- Basisprijs : 458 € excl. BTW
- Optie driepuntsslot : 135 € excl. BTW
- Optie veiligheidsrosas : 24,50 € excl. BTW
- Optie aangepaste slaglat met speciale dichting voor Rf deur : 44 € excl. BTW

Het BTW tarief 6 % is van toepassing.

De mede-eigenaars brengen vervolgens de kleur van hun deur aan de kant van de gang in overeenstemming met de kleur van de bestaande deuren nl. een soort wit voor het deurvlak en donkerbruin voor het deurkozijn. De exacte nummers van de RAL kleuren zijn op heden niet gekend, maar worden door de syndicus later meegedeeld. Indien een mede-eigenaar toevallig reeds de nummers van de gebruikelijke RAL kleuren mocht kennen, dank bij voorbaat om deze mee te delen aan de syndicus.

Alle aanwezigen hebben bij het binnenkomen voor de vergadering een intekenformulier ontvangen voor het geval ze een branddeur wensen te plaatsen. Een aantal formulieren werden reeds bij het einde van de vergadering ingevuld terugbezorgd aan de syndicus.

De afwezige geïnteresseerden kunnen nog een intekenformulier vragen aan de syndicus.

Tijdens de algemene vergadering van 30/11/2019 zullen eveneens opnieuw intekenformulieren ter beschikking zijn.

Ingevulde formulieren kunnen aan de syndicus bezorgd worden via annie@euroimmo.be , via de post of tijdens de algemene vergadering van 30/11/2019.

De intekenperiode wordt afgesloten op 6 december 2019.

9A/Liften : Toelichting en vergelijking offertes liftbedrijven voor onderhoudscontract met depannage.

Het onderhoudscontract met de firma Cosmolift werd tijdig opgezegd omdat er problemen waren met herstellingen. Er werden door hen ook offertes voor herstellingen opgemaakt waarvan niet duidelijk was of deze wel noodzakelijk waren. Bovendien waren die offertes zeer duur.

Onderliggende oorzaak van de dure herstellingsoffertes ligt mogelijks bij de “anti-concurrentieclausule” die elke liftfirma gebruikelijk opneemt in de voorwaarden van haar onderhoudscontracten. Dit soort clausule verbiedt lifteigenaars om buitencontractuele herstellingen te laten uitvoeren door eventuele goedkopere liftfirma’s. Dus het gaf alle schijn dat ook Cosmolift hiervan zijn graantje wilde meepikken.

Tijdens de uitwerking van het volledig liftenproject, werden offerte aanvragen uitgestuurd naar alle erkende controlebedrijven voor liftkeuringen voor uitvoering van de wettelijk verplichte zesmaandelijks “periodieke controles”, alsook voor de 15-jaarlijkse “risicoanalyses” (de laatste dateren van 2014). Vinçotte, die sinds geruime tijd de controles van onze liften uitvoerde, bleek zeer duur en werd opgezegd, BTI bleek de voordeligste en werd onmiddellijk aangesteld.

Ondertussen heeft BTI op 12/06/2019 haar eerste controles, zowel periodiek als risicoanalyse, uitgevoerd. De beide controlerapporten (zowel periodieke als risicoanalyse) vertonen meerdere te herstellen gebreken aan beide liften.

Alle door de FOD Economie erkende liftbedrijven (ISO 9001) werden verzocht om offerte te bezorgen voor 1) onderhoudscontract met depannage, 2) oplossen van de opmerkingen op de periodieke controleverslagen, 3) oplossen van de opmerkingen op de verslagen van de risicoanalyses en 4) een bezoek ter plaatse brengen ter inventarisatie van de zwakke punten aan de liften, de zichtbare defecten of tekortkomingen die geen aanleiding geven tot opmerkingen op controlerapporten maar risico op pannes inhouden, weergave van een algemene en gedetailleerde indruk van de staat der liften “achter de schermen”.

Vermits enkel de beslissing over de keuze van een nieuw liftenbedrijf voor het wettelijk onderhoudscontract, alsook het oplossen van de opmerkingen van de periodieke controleverslagen (dateren van 12/06/2019, op te lossen voor 12/12/2019) van dringende orde zijn, worden enkel deze twee eerste onderwerpen op de huidige agenda ter stemming aangeboden.

De opmerkingen op de respectievelijke risicoanalyseverslagen dienen pas binnen de 3 jaar na uitvoering van de risicoanalyse te worden uitgevoerd, en zullen mogelijks uitgevoerd worden in een ruimere context, waarvan het dossier nog verder moet voorbereid worden.

Slechts 4 liftbedrijven zijn ter plaatse gekomen en hebben offertes afgeleverd. De Panne is voor heel veel liftbedrijven veel te ver, zelfs voor liftbedrijven van de oostkust of Zuidwest-Vlaanderen.

Firma De Lift, met vestigingen overal in Vlaanderen, geeft voor alles de voordeligste offertes af. Zij gaat ook akkoord met het implementeren van een “concurrentieclausule” in het onderhoudscontract waardoor de VME ten allen tijde het recht behoudt kleine of grote herstellingen te laten uitvoeren door andere liftbedrijven indien blijkt dat zij niet de voordeligste aanbieder is op dat ogenblik. Bovendien heeft deze liftfirma een zusterbedrijf dat

VME RES. WELLINGTON

T* 32(0)58 23 65 82

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

annie@euroimmo.be

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

gespecialiseerd is als groothandel in liftonderdelen. Firma De Lift is gespecialiseerd in het onderhouden, herstellen en/of renoveren van liften van alle merken.

Niettegenstaande het afsluiten van onderhoudscontracten met liftbedrijven, alsook het laten uitvoeren van de noodzakelijke herstellingen om de liften wettelijk en veilig verder te mogen blijven gebruiken, onder de exclusieve en wettelijke bevoegdheid van de syndicus vallen, werd toch gekozen om deze punten op de huidige agenda ter stemming aan te bieden. Bedoeling hiervan is om de mede-eigenaars grondig te kunnen informeren over de stappen die reeds in het liftendossier zijn uitgevoerd, alsook om kenbaar te maken dat in de toekomst nog grotere beslissingen over de liften dienen genomen te worden, dit nadat het liftendossier ten gronde verder wordt uitgewerkt.

Raad van mede-eigendom en syndicus hopen de liften nog minstens 2 jaar goedschiks kwaadschiks te kunnen gebruiken in hun huidige staat en met de minst mogelijke herstellingskosten.

a)Goedkeuring werken : JA/NEEN. Stemming (2/3)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
7162	193

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Sercu, Delrez

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord met het geheel der werken.

b)Keuze liftfirma (hoogst aantal stemmen)

De firma DE LIFT werd eveneens gecontroleerd op solvabiliteit.

1.DE LIFT	7062	3.THYSSEN KRUP LIFTEN	0
2.COSMOLIFT	0	4.OTIS	100

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering kiest voor de firma DE LIFT voor een onderhoudscontract met depannage.

9B/Liften : Toelichting en vergelijking offertes liftbedrijven voor oplossen opmerkingen op liftverslagen periodieke controle.

a)Goedkeuring werken : JA/NEEN. Stemming (2/3)

De opmerkingen op de verslagen van de periodieke controles zijn wettelijk verplicht in orde te brengen.

VME RES. WELLINGTON
 Albert I laan 234
 8620 Nieuwpoort
 Ondernemingsnummer 0833.535.153
annie@euroimmo.be
 Dhondt Stefaan BIV 501 275
 Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T* 32(0)58 23 65 82

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
7162	193

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Sercu en Delrez

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord met het geheel der werken.

b)Keuze liftfirma (hoogst aantal stemmen)

De firma De Lift is opnieuw de voordeligste en interessantste van de vier.

1.DE LIFT	7062	3.THYSSEN KRUP LIFTEN	0
2.COSMOLIFT	0	4.OTIS	100

Resultaat : De Bijzondere Algemene Vergadering kiest voor de firma DE LIFT voor het oplossen van de opmerkingen op de liftverslagen van de periodieke controles.

Daar er geen punten meer te bespreken zijn, dankt de voorzitter de aanwezige eigenaars voor hun positieve en actieve medewerking en sluit deze bijzondere algemene vergadering om 12.00 uur.