



Vereniging van mede-eigenaars Omnia  
vereniging met rechtspersoonlijkheid conform artikel 577-5 B.W.  
Leopoldlaan 41A-41B-43 en Denis Verhaeghe-Baelestraat 7/9- 8430  
MIDDELKERKE  
Ondernemingsnummer : 0782.936.092  
Algemene vergadering van 24/08/2024 om 11:00  
te Middelpunt, Westendelaan 37, 8430 MIDDELKERKE

01. Verwelkoming door de syndicus, tekenen van de aanwezigheidslijst,  
nazicht van de volmachten, vaststelling van het aanwezigheidsquorum.

- Verwelkoming door de syndicus
- Mededeling aanwezigheidsquorum

Aanwezig of geldig vertegenwoordigd:

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7.900,00/10.000,00 - 79,00 %

Eigenaars: 16/20 - 80,00 %

Het vereiste quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

Aanwezigheidslijst ter beschikking bij de syndicus

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering beslist unaniem om de dhr. DE BRAUWER aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.

03. Aanstellen secretaris van de vergadering. 1/2 + 1

De algemene vergadering beslist unaniem om de syndicus aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.

04. Oprichting van een Raad van Mede-eigendom (RVME) + benoeming leden 1/2 + 1  
van de Raad van Mede-eigendom + toelichting nopens de taken van de  
Raad van Mede-eigendom vastgelegd in de nieuwe wet op de mede-  
eigendom.

Artikel 3.90 van het Burgerlijk Wetboek stipuleert dat in elk gebouw van elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, de oprichting van een raad van mede-eigendom verplicht is.

De raad van mede-eigendom bestaat uit titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist bij volsterkte meerderheid over de benoeming van de leden en dit voor elk lid afzonderlijk.

De raad van mede-eigendom heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

De raad van mede-eigendom kan opdrachten en bevoegdheidsdelegaties krijgen mist de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derden.

**De algemene vergadering beslist unaniem om een raad van mede-eigendom op te richten, bestaande uit:**

- Dhr. Vander meiren
- Mevr. Van Meervelde
- Dhr. De brauwer

**en dit tot aan de volgende algemene vergadering.**

**De algemene vergadering beslist unaniem om de raad van mede-eigendom het mandaat te geven om het contract van de schoonmaak toe te wijzen.**

**De algemene vergadering beslist unaniem om de raad van mede-eigendom het mandaat te geven om eventueel vloermatten in de inkomhallen te (laten) plaatsen.**

05. Opstarten van de mede-eigendom

05.01. Openen van een zicht- en spaarrekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars. 1/2 + 1

In het kader van het voeren van de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars dienen er bankrekeningen geopend.

De syndicus werkt samen met FINTRO en heeft opdracht gegeven om een zicht- en spaarrekening te openen.

**De algemene vergadering beslist unaniem om de beslissing om een zicht- en spaarrekening te openen, te bekrachtigen**

05.02. Vastleggen periode boekjaar. 1/2 + 1

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om als periode voor het boekjaar 01/09-31/08 vast te leggen.**

05.03. Vastleggen 15-daagse periode voor de jaarlijkse algemene vergadering. 1/2 + 1

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van mei 2024 werd beslist om als 15-daagse periode 16/09-30/09 vast te leggen.

De syndicus wenst de 15-daagse aan te passen naar oktober of november.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de 15-daagse periode te veranderen naar 08/11-23/11. Dit zal worden aangepast in het Reglement van Interne Orde.**



2/13

05.04. Aanstellen rekeningcommissaris komend werkjaar. 1/2 + 1

Artikel 3.91 van het Burgerlijk Wetboek stipuleert dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen dient aan te wijzen, die al dan niet mede-eigenaar zijn.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om:**

- **Mevr. Van Meervelde**

**aan te stellen als rekeningcommissaris.**

05.05. Bepalen bedrag voor opdrachten en/of contracten vanaf welk bedrag mededinging is verplicht. 2/3

De VME dient een bedrag te bepalen voor opdrachten en/of contracten vanaf dewelke mededinging is verplicht.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om 4.000 euro vast te leggen als bedrag van mededinging.**

05.06. Invordering van de lasten - toelichting door de syndicus bij de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure, goedkeuring VME. 2/3

"Artikel 30 - Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten" omvat de regels op vlak van betalingstermijnen en eventuele bijkomende kosten. Onder meer wordt er twee weken betalingstermijn gegeven aan de klanten. Hierna wordt er onmiddellijk een aangetekend schrijven verstuurd en vanaf dan lopen er van rechtswege interesten.

De syndicus stelt een alternatieve rappelprocedure door:

- Betalingstermijn van 30 dagen
- Gebrek aan betaling: rappel 1ste graad; portkost
- Gebrek aan betaling na 15 dagen : aangetekende rappel 2de graad (25 euro)
- Gebrek aan betaling na 30 dagen: aangetekende rappel 3de graad (50 euro)

Concreet wordt een dossier van achterstallen dus overgemaakt aan een raadsman in geval van niet-betaling na 75 dagen.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de alternatieve rappelprocedure goed te keuren.**



3/13

### VERZEKERINGEN

Er werd een marktanalyse gedaan bij verschillende verzekeringsmaatschappijen (B'COVER, AXA, BALOISE & AG INSURANCE).

Uit de analyse blijkt het voorstel van AXA het meest kwalitatief:

- Allrisk
- Premievoet meest voordelig
- Afschaffing evenredigheidsregel na schatting kapitaal
- Machinebreuk
- Onrechtstreekse verliezen
- 50% korting 1ste jaar
- Regelingsbevoegdheid makelaar tot 3.500 euro

Het kapitaal werd berekend op het bedrag vermeld in de ABR polis van de bouwpromotor + 21 % btw.

Premie BA VME, raad van mede-eigendom en de rekeningcommissaris: 212 euro.

Op vlak van rechtbijstand wordt er geadviseerd om een afzonderlijke rechtbijstandsverzekering te nemen via DAS. Premie: 446,06 euro of 739,35 euro (inclusief contractuele geschillen).

**De algemene vergadering beslist unaniem om de volgende offertes goed te keuren:**

- **Brandverzekering: AXA - 3936,77 euro**
- **BA: AXA - premie 212 euro**
- **Rechtsbijstand: ARAG, premie 739,35 euro**

**De eigenaars en huurders dienen een eigen inboedelverzekering af sluiten. Eigenaars wordt sterk geadviseerd om een familiale verzekering af te sluiten (en eventueel te controleren of familiale tussenkomst in een tweede verblijf) en toe te zien op de wettelijk verplicht huurdersaansprakelijkheidsverzekering van hun huurder(s).**

**Op vlak van de makelaar beslist de algemene vergadering op unanieme wijze om samen te werken met Building Insurance uit Middelkerke, een zustersvereniging van de syndicus.**

### BRANDPREVENTIE

Er werd een marktanalyse uitgevoerd op vlak van brandpreventie.

Uit de analyse blijken volgende bedrijven per rubriek het meest interessant:

- Brandhaspels: 15,50 euro/stuk
- Brandblusapparaten: 9,50 euro/stuk
- Brandcentrale: Omnicron - 675 euro
- Ontroking (2 koepels en 1 raam): 135 euro/stuk
- Noodverlichting: 7 euro/stuk

Prijzen exclusief 21% btw.



4/13

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de bovenvermelde bedrijven en tarieven te weerhouden.**

**De syndicus informeert of het periodiek nazicht van de brandhaspel al dan niet wettelijk verplicht is en/of door de brandweer.**

#### *LIFTEN - ONDERHOUD + NOODTELEFOON*

Er werd offerte opgevraagd bij de constructeur (MP liften) die de liften heeft geplaatst.  
Er wordt sterk geadviseerd om het onderhoud toe te wijzen aan de constructeur, onder meer omwille van het aspect garantie.

Er wordt een voorstel overgemaakt van 3 jaar:

- 1ste jaar kosteloos vanaf oplevering gebouw
- 1.172,59 euro (excl. btw) per lift (x3)
- Jaarlijks drie onderhoudsbeurten
- Inclusief 24/7 depannage
- Inclusief interventies en depannages binnen de kantooruren
- Bevrijden van opgesloten personen binnen de 60 minuten
- Exclusief interventies en depannages buiten de kantooruren
- Inclusief beheer noodtelefoon tbv 127 euro

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de offerte van de firma MP liften goed te keuren voor een bedrag van 1.418,83 euro per lift (incl. btw).**

#### *LIFTEN - KEURING*

Offerte firma BTV: 145,42 euro (incl. btw) per lift

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de offerte van de firma BTV goed te keuren voor een bedrag van 145,42 euro per lift (incl. 21% btw).**

#### *SCHOONMAAK EN VUILNISBEHEER*

Er werd een prijsvergelijking uitgevoerd op basis het volgende takenpakket:

Wekelijks:

- Inkomhallen inclusief ramen en deuren
- Liften
- Overlopen

Maandelijks:

- Trapzaal, garagepoorten, meterlokalen en garages

Juli en augustus:

- Inkomhallen en liften 2 x per week

Prijzen inclusief 21% btw.

Uiteraard is het mogelijk om te opteren voor een ander takenpakket en om de frequentie aan te passen.

5/13

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de volgend takenpakket (vegen en dweilen) toe te passen:

- **Wekelijks**
  - Inkom en liften (en 2x per week in de juli en augustus) inclusief ramen en deuren
- **Maandelijks**
  - Periode april tot en met september: overlopen
  - Centrale garagepoorten
- **Tweemaandelijks**
  - Trapzalen
  - Periode oktober tot en met maart: overlopen
- **Zesmaandelijks**
  - Garages
- **Jaarlijks**
  - Meterlokalen

**De syndicus zal op basis hiervan offertes opvragen.  
De raad van mede-eigendom krijgt het mda**

Wat betreft vuilnisbeheer wordt er voorgesteld om gebruik te maken van de ondergrondse afvalcontainers.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om via de gemeenschap geen vuilnisbeheer te organiseren. Eigenaars en bewoners dienen hiervoor zelf in te staan. De ondergrondse afvalcontainers zijn hiervoor een goede oplossing. De syndicus zal de nodige info hieromtrent overmaken aan de eigenaars.**

**Wat betreft de inkomhallen zal de syndicus offerte opvragen om vloermatten te huren.**

#### *ELEKTRICITEIT GEMENE DELEN*

De syndicus beschikt over een uniek raamcontract via ELINDUS waar alle verenigingen van mede-eigenaars bij aangesloten zijn. Het raamcontract wordt periodiek onderhandeld en geëvalueerd.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om in te stappen in het raamcontract van de syndicus bij ELINDUS.**

#### *CENTRALE GARAGEPOORTEN*

De syndicus heeft een offerte bekomen voor een onderhoudscontract op de twee centrale garagepoorten van de installateur firma Montre-Laga uit Middelkerke.

Kostprijs: 399,30 euro (incl. 21% btw) voor onderhoud van de twee centrale garagepoorten inclusief motor. Code garagepoorten: 6470 + duwen op symbool van een sleutel.

Bijkomende handzenders kunnen bij de syndicus besteld worden.



## *WATER*

De nutsmaatschappij voor water is FARYS.

De VME heeft hierin geen keuze, dit betreft een monopolie.

## *GROENDAK*

Offerte NATUROOF: 605 euro (incl. btw)

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het groendak NIET te onderhouden.**

## *RIOLERING EN AFVOEREN*

De centrale afvoeren van vuil water en fecaliën zijn rechtstreeks aangesloten op de riolering.

Het regenwater is aangesloten op de putten die zich in de handelspanden bevinden. Enkel de dienstkraan in de gemene delene van de garages is aangesloten op deze regenwaterputten.

De VME kan overwegen om een periodiek onderhoud van de centrale afvoer uit te voeren.

Dergelijk onderhoud wordt tweejaarlijks geadviseerd.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om dit onderhoud tweejaarlijks te laten uitvoeren.**

## *GRAVEERPLATEN*

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om uniformen graveerplaten te laten plaatsen ter hoogte van de brievenbussen en het bellenbord. Ook de inhoud van de graveerplaten wordt uniform vastgelegd: enkel de familienamen en/of naam van het bedrijf.**

**De invulling van de bellen aan het appartement zelf en/of de deuren gebeurt door de bewoners zelf.**

**Eigenaars en bewoners dienen zelf te kijken voor eventuele maatregelen indien men geen reclame of drukwerk wenst (bv. via de gemeente).**



05.08. Overeenkomst budgettering, beslissing omtrent de goedkeuring van de begroting en het eventueel creëren of aanpassen van kapitalen of inbrengen. 1/2 + 1

De algemene vergadering dient zich overeenkomstig artikel 3.89 te buigen over de begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen.

Begroting komend werkjaar: 27.939 euro

**Begrotingsraming**  
**Omnia (0782.936.092)**  
**Periode : 2024 ( 30/05/2024 - 1/06/2025 )**

**24/08/2024**  
**Pagina: 1 / 1**

Omschrijving	Referentie	Bedrag	Budget	Opmerking
<b>1.0 GEHEEL GEBOUW (10.000,00 / 10.000,00)</b>				
61300	Erelonen syndici	0,00	5.844,00	
6130010	Aanvullende prestaties syndicus	0,00	1.000,00	bijstand oplevering
61303	Erelonen deskundigen	0,00	2.000,00	bijstand oplevering
6140	Brandverzekering	0,00	1.968,38	50% korting AXA eerste jaar
6144	Verzekering raadsleden en commissaris van	0,00	200,00	
6144	Verzekering raadsleden en commissaris van	0,00	212,00	
6146	Rechtsbijstand	0,00	350,00	
6146	Rechtsbijstand	0,00	446,06	
6160	Administratiekosten syndicus	0,00	420,00	
6161	Kosten vergaderingen	0,00	500,00	
6166	Diverse kosten beheer	0,00	300,00	opmaak RIO
642	Diverse kosten	0,00	1.500,00	
<b>2.0 GEHEEL COMPLEX EXCL. HANDELSPANDEN (7.454,00 / 7.454,00)</b>				
61005	Brandpreventie	0,00	2.000,00	brandcentrale, rookluiken, noodverlichting, brandhaspels en blusapparaten
61010	Keuring liften	0,00	436,26	3 liften
61011	Onderhoudscontract liften	0,00	0,00	3 liften (4.256,49 - 1ste jaar kosteloos)
61013	Noodtelefoon liften	0,00	363,00	
61041	Onderhoud garagepoort	0,00	399,30	
61050	Schoonmaak gebouw volgens contract	0,00	6.500,00	
61210	Elektriciteit algemene delen	0,00	3.500,00	
Totaal :		0,00	27.939,00	

8/13

Periodieke uitgaven:  
Werkkapitaal: nihil  
**Inbreng: 40.000 euro samen met verslag, volgens aandelen.**

Niet periodieke uitgaven:  
Reservekapitaal: nihil  
Inbreng: nihil

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de voorgestelde begroting, de voorschotten en/of kapitaalinzendingen goed te keuren.**

06. Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw  
d.d. 12/08/2024

06.01. Toelichting en stand van zaken.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 18/05/2024 werd als datum voor de voorlopige oplevering maandag 12 augustus 2024 om 14.00 uur vastgelegd.

Er werd een werkgroep van eigenaars samengesteld om de oplevering in goede banen te leiden.

In aanloop naar de voorlopige oplevering van de gemene delen werd in samenspraak en beslissing met de werkgroep beslist om beroep te doen om een technisch raadsman om de belangen van de VME te verdedigen en behartigen. Concreet werd beroep gedaan op TREMA, een technisch adviesbureau gespecialiseerd in dergelijke materie.

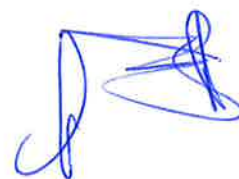
Er vond voorafgaandelijk een afspraak plaats tussen de werfleider van het project en de syndicus enerzijds, en de werfleider en TREMA anderzijds, om de rondgang van 12 augustus grondig voor te bereiden.

Aan de hand van een checklist werden voorafgaandelijk de voorlopige oplevering alle nodige attesten en keuringsverslagen overgemaakt. Tijdens de oplevering zelf werden alle gemeenschappelijke delen grondig geïnspecteerd en werd een proces-verbaal opgemaakt met alle geformuleerde opmerkingen en punten.

In totaal werden er 46 opmerkingen geformuleerd. De opmerkingen werden ook telkens aangeduid op de bouwplannen. Het overgrote merendeel van de opmerkingen betroffen kleine details.

Na afloop van de rondgang werd het proces-verbaal door alle aanwezige partijen ondertekend.

De uiterlijke datum tegen wanneer voldaan moet zijn aan de opmerkingen is 30/11/2024.



9/13

06.02. Verlenging mandaat afvaardiging van mede-eigenaars (werkgroep) en/of Raad van Mede-eigendom om de voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemene delen van het gebouw af te handelen. 2/3

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het mandaat van de werkgroep niet te verlengen maar in de plaats de raad van mede-eigendom het mandaat te geven om de voorlopige en/of definitieve oplevering van het gebouw af te handelen.**

**De syndicus zal het proces-verbaal van voorlopige oplevering op de portaalsite plaatsen.**

06.03. Verlengen mandaat technisch expert/deskundige om de VME bij te staan bij de voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemene delen. 2/3

**De algemene vergadering bekrachtigt de genomen beslissing om de TREMA aan te stellen als technisch raadsman. De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het mandaat van technisch adviesbureau TREMA te verlengen om de VME bij te staan tijdens de voorlopige en/of definitieve oplevering van het gebouw.**

06.04. Statuten: toelichting bij voornaamste bepalingen en opmaak Reglement van Interne Orde. 1/2 + 1

Met de invoering van de nieuwe wet op de mede-eigendom is er een verplichting voor het opstellen van een Reglement van Interne Orde (R.I.O.) bij onderhandse akte.

Dit reglement van interne orde bevat minstens:

- Regels betreffende wijze van bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid AV
- Regels betreffende syndicus (wijze van benoeming, omvang opdracht, duur mandaat, ...)
- Jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen gewone AV plaatsvindt.

Doelstelling: bepalingen zijn eenvoudiger en goedkoper wijzigbaar.

Gevolg: statuten worden afgeslankt - opstellen RIO wordt verplicht.

Naast bovenvermelde minimale inhoud worden verschillende regels, afspraken en nuttige tips toegevoegd.

Het ereloon voor de opmaak van het Reglement Interne Orde door de syndicus bedraagt 300 euro.

**De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het Reglement van Interne Orde te laten uitwerken.**

**Na de opmaak wordt het RIO op de portaalsite van het gebouw geplaatst.**

**Jaarlijks kan de tekst van het RIO tijdens de algemene vergadering worden aangepast.**

De statuten zijn de bouwstenen van elke vereniging van mede-eigenaars. Hierna worden de belangrijkste clausules toegelicht.



10/13

### Statuut van de terrassen en daktuinen

*De ruwbouw van de balkons en terrassen en daktuinen, alsook de borstweringen zijn gemeenschappelijke delen. Waar hiervoor in de beschrijving van de privatieve delen wordt gesproken van terrassen, wordt bedoeld het uitsluitend genot van deze terrassen en niet het eigendomsrecht. Voor het privaat en uitsluitend genot dient er gekeken te worden naar de goedgekeurde plannen. Indien er een tegenstrijdigheid zou zijn tussen de plannen en de tekst van de basisakte dan hebben de goedgekeurde plannen voorrang. De dakterrassen zullen verder bezwaard zijn in het voordeel van de gemeenschappelijke delen van de residentie, met een erfdiensbaarheid van overgang voor alle onderhoudswerken aan het dak of andere gemene of privatieve delen van de residentie, welke anders niet kunnen bereikt worden, alsmede om de eigenaars van de andere appar-*

*tementen een vluchtweg te verlenen bij brand of ander gevaar in de residentie.*

### Artikel 7. - Uitzicht van privatieve kavels – stijl, harmonie en (schilder)werken

Niets wat betreft de stijl en de harmonie van het gebouw mag gewijzigd worden dan na machtiging van de algemene vergadering.

Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering is verboden.

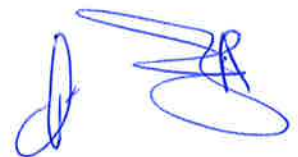
De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de algemene vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke delen, ook deze die zich in de privé gedeelten bevinden.

### Artikel 9 - Voorschriften over het gebruik – Toegelaten handel gelijkvloers en verdiepingen

#### A. De verdiepingen

De kavels zijn bestemd tot privé-bewoning. Uitoefening van een vrij beroep of vestiging van een kantoor zijn slechts toegelaten voor zover zulks verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en voor zover hieruit geen burenhinder ontstaat.

De kavels die bestemd zijn tot privé-bewoning mogen niet worden bewoond door een aantal personen dat hoger is dan datgene wat in verhouding staat met de oppervlakte en de inrichting van de kavels.



11/13

### B. Gelijkvloerse verdieping:

Het gelijkvloers mag gebruikt worden als woning, kantoor, luxewinkel voor zover deze uitbatingen verenigbaar zijn met de standing van het gebouw.

Het gelijkvloers mag eveneens gebruikt worden voor het uitoefenen van een vrij beroep.

**Zijn ondermeer uitdrukkelijk verboden:**

- elke handel in vis en vlees, handel in dieren, frituur en in het algemeen elke handel die onwelriekende geuren verspreidt.
- dancing, night-club, privé-club, lunapark, muziekwinkel en in het algemeen elke handel die lawaaihinder veroorzaakt.
- begrafenisonderneming, fietsenverhuring en in het algemeen iedere handel die niet overeenstemt met de standing van het gebouw.

**Zijn ondermeer uitdrukkelijk toegelaten:**

- iedere handel in luxe-artikelen, zoals kleding, juwelen, boeken, parfumerie, tabak, wijn, paramedische artikelen;
- burelen;
- alle beroepsactiviteiten
- openbare diensten en parastatale instellingen
- tearoom, taverne, brasserie, restaurant en luxe-traiteurdienst, voor zover die geen overdreven lawaai veroorzaken, geen dansgelegenheid voorzien en voor zover zij beschikken over een adequate afzuiginstallatie.

Het geven van zulkdanige bestemming houdt het recht in om alle installaties en apparaten te gebruiken die nodig of nuttig zijn voor gezegde bestemmingen.

### Artikel 21 - Verdeling van de lasten.

#### **1. Algemene verdeelsleutel**

Alle lasten zullen tussen alle mede-eigenaars van het gebouw worden verrekend in verhouding tot hun aandelen (quotiteiten) in de gemeenschappelijke delen, tenzij in een afwijkende verdeelsleutel is voorzien.

#### **2. Bijzondere verdeelsleutels**

De lasten betreffende de zaken voorwerp van een bijzonder gebruiksrecht zullen verrekend worden tussen de mede-eigenaars die er het uitsluitend genot en gebruik van hebben, elk in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

**\*de kosten van de inkomhall, lift, trapzaal en trappen, worden verdeeld tussen alle mede-eigenaars.**


**De gelijkvloerse handelsruimtes maken gebruik van één traphal, en één lift, gezien zij ook bergingen in de ondergrondse verdieping zullen hebben. Zij zullen bijdragen in de kosten van de traphal en lift enkel wat betreft de quotiteiten verbonden aan de bergingen waarvan zij eigenaar zijn.**

**\*de kosten in verband met de (dak)tuin, balkons en terrassen zijn lastens de eigenaar van het privaatief dat er het genot van heeft, behalve voor wat betreft de dragende gedeelten der balkons en terrassen en de verlichting ervan.**

**Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeederen zal hij alleen de last van deze vermeederen moeten dragen.**

### Brievenbussen

**De kosten van de herstelling en vervanging vallen ten laste van ledere eigenaar afzonderlijk en worden berekend per eenheid en niet per duizendste.**



12/13

## Opladen fietsen en auto's.

Het opladen van auto's is momenteel verboden.

Er is wel een afzonderlijk meter voorzien van 80A die hiervoor kan gebruikt worden.

Alvorens het opladen van auto's eventueel mogelijk zou zijn, dient er een studie uitgevoerd én dient de algemene vergadering dit goed te keuren.

Het opladen van fietsen is wel toegestaan binnen de eigen autostaanplaats en aangesloten op de meter van het appartement.

## Erfgoed

Het aspect erfgoed maakt een belangrijk deel uit van het gebouw en de VME.

Concreet worden hierna de belangrijkste punten opgesomd:

- Behoud oorspronkelijke buitenmuren, verbod om deze te behandelen (bv. waterdicht maken)
- Behoud oorspronkelijke vloeren en buitenmuren kelder, geen betonnen fundering
- Onder de hellingslaag van de oprit van de garages bevinden zich nog de originele vloertegels
- De muurtekeningen werden gerestaureerd, er wordt een muur geplaatst voor de muurschildering tot op een hoogte van 1,50 meter om de muurschilderingen te beschermen

07. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen bij voorraad uit te voeren. 1/2 + 1

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om het kantoor van de syndicus de toestemming te verlenen om alle beslissingen bij voorraad uit te voeren.

08. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

- Op vlak van de onderwerpen vogelwering, beveiliging inkom- en/of sasdeur, eventuele waterinfiltratie via buitenmuren en de ondergrondse garages alsook uniformiteit gebouw, wordt een afwachten en evaluerende houding aangenomen door de VME. De syndicus zal offerte opvragen voor het leveren en plaatsen van camerabeveiliging.
- De volgende algemene vergadering zal doorgaan op zaterdag 15 november 2025 om 10.00 uur.
- Signalisatie ter hoogte van de centrale garagepoorten voorzien

De vergadering wordt gesloten om 14.00 uur.

De syndicus dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en constructieve houding.

De notulen werden tijdens de volledige vergadering op groot scherm geprojecteerd.

Voorzitter

Secretaris

13/13