

ons kenmerk

2024/04519

datum

04/11/2024

Verlijden akte en vooruitzicht eigendomsoverdracht

Geachte mevrouw, geachte heer

In goede orde ontvingen wij uw verzoek van **24/10/2024** met referentie **CM/2240527** tot het bekomen van actuele inlichtingen en documenten en dit voor de kavel(s) STPL -2.01, STPL -2.02, STPL -2.03, STPL -2.04, STPL -2.05, STPL -2.06, STPL -2.07, STPL -2.08, STPL -2.09, STPL -2.10, STPL -2.11, STPL -2.12, STPL -2.14, STPL -2.15, STPL -2.16, STPL -2.17, STPL -2.18, STPL -2.19, STPL -2.20, STPL -2.21, STPL -2.22, STPL -2.23, STPL -2.24, STPL -2.25 in VME Heuvelstraat 192-194-196 (ondernemingsnummer: 0879.738.629) te 2620 HEMIKSEM. Als stemgerechtigde mede-eigenaar voor deze kavel(s) noteerden wij **Astrinco**.

Om u deze gegevens te bezorgen stelden wij een verkoopdossier op. Mogen wij u vragen bij elke verdere communicatie dossiernummer **2024/00191** te vermelden.

Wij kunnen u thans volgende actuele informatie bezorgen:

Art. 3.94, §1 Boek 3 BW

1. Het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal (art. 3.94, §1, 1° Boek 3 BW)

Het werkkapitaal voor deze over te dragen kavel(s) is op heden samengesteld uit een vast werkkapitaal van € 1.774,08 aangevuld met maandelijkse voorschotten van **€ 11,67 voor elke afzonderlijke kavel**. Het reservekapitaal voor deze over te dragen kavel(s) bedraagt € 0,00. Het reservekapitaal wordt verder bepaald volgens beslissing van de algemene vergadering en blijft uiteraard verworven door de VME.

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen en kosten (art. 3.94, §1, 2° Boek 3 BW)

Op datum van deze brief bedraagt de verschuldigde achterstal **EN** de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de overdrager **€ 11,67** voor wat betreft de voorschotten, goedgekeurde afrekeningen en mededeling van de vereiste informatie, **€ 0,00**

voor wat betreft het vast werkkapitaal en € 0,00 voor wat betreft het reservekapitaal.

Wij verzoeken u uitdrukkelijk bovenvermelde bedragen conform art. 3.95 Boek 3 BW af te houden en over te maken op rekening **BE94 7310 3968 6614** op naam van **VME Heuvelstraat 192-194-196** met vermelding **024/00191 - Astrinco**

De overdrager ontvangt van de syndicus nog afrekeningen tot en met het boekjaar waarin de overdracht uiteindelijk heeft plaatsgevonden. Deze zijn steeds definitief en opeisbaar na goedkeuring van de algemene vergadering.

* De kosten voor de mededeling van de vereiste informatie, die conform art. 3.94, §4 Boek 3 BW gedragen worden door de uittredende mede-eigenaar, werden opgemaakt conform de schriftelijke overeenkomst tussen de syndicus en de VME en zijn reeds vervat in het vermelde bedrag.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten (art. 3.94, §1, 3° Boek 3 BW)

De algemene vergadering heeft tot op heden geen beslissing genomen met betrekking tot kapitaalbreng van het reservekapitaal of waarborgfonds waarvan de opvraging nog dient te gebeuren.

4. Het overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom en van de bedragen die in het geding zijn (art. 3.94, §1, 4° Boek 3 BW)

Er zijn heden GEEN hangende gerechtelijke geschillen in verband met de mede-eigendom.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar (art. 3.94, §1, 5° Boek 3 BW)

De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar bevinden zich, voor zover beschikbaar, in bijlage.

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd (art. 3.94, §1, 6° Boek 3 BW)

Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd bevindt zich, voor zover beschikbaar, in bijlage.

Art. 3.94, §2 Boek 3 BW

1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht (art. 3.94, §2, 1° Boek 3 BW)

De algemene vergadering of de syndicus heeft tot op heden geen beslissing genomen met betrekking tot uitgaven waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht.

2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór heden, alsook de kostprijs van de dringende

2/4



werkzaamheden waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht (art. 3.94, §2, 2° Boek 3 BW)

Er zijn geen goedgekeurde oproepen tot kapitaalbreng of dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht.

- 3. Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór heden heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht (art. 3.94, §2, 3° Boek 3 BW)**

De algemene vergadering heeft tot op heden geen beslissing genomen met betrekking tot het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht.

- 4. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór heden, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht (art. 3.94, §2, 4° Boek 3 BW)**

Er zijn geen vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan voor heden waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht.

Art. 3.94, §3 Boek 3 BW

Verwijzend naar art. 3.94, §3 Boek 3 BW verzoeken wij u binnen de dertig dagen na het verlijden van de authentieke akte volgende gegevens aan ons mede te delen:

1. De dag waarop de akte is verleden.
2. De identificatie van de betrokken kavel(s) en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en in voorkomend geval de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig art. 3.87, §1, al. 2 Boek 3 BW.

Vermelde inlichtingen worden bezorgd onder voorbehoud van alle recht en zonder enige nadelige erkenning. Zaken zoals onder andere prijswijzigingen, bijkomende werken, werken in regie en onvoorzien omstandigheden werden niet mee opgenomen in de bezorgde inlichtingen.

Het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen op afspraak geraadpleegd worden op het kantoor van de syndicus.

Gelieve ons tijdig te contacteren indien u in de verdere verwerking van dit dossier geactualiseerde inlichtingen nodig heeft.

Aarzel niet contact met ons op te nemen indien u verduidelijking en/of bijkomende informatie nodig heeft.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten

Namens VME Heuvelstraat 192-194-196
i.o. Julie Lecat

3/4



Vastgoedmedewerkster
Deels bv, syndicus

4/4

Deels bv - Zagerijstraat 10 bus 10 - 2240 Massenhoven
RPR Antwerpen - Ondernemingsnummer 0891.512.746 - BIV nr. 504930
BA en borgstelling via AXA Belgium NV polisnr. 730.390.160



+

DEELS
samen goed beheren

VME Heuvelstraat 192-194-196 (0879.738.629)

Datum: 12/12/2023

Aanvang registratie: 18u00

Vergadering: 18u30 tot 22u30

Locatie: Café het Volkshuis, Heuvelstraat 16 te Hemiksem

Vertegenwoordiger syndicus: Schroë Hubert

VERSLAG JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

0. Optekenen van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 26/27

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 2.986/3.000

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er bij aanvang van de vergadering voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Deze vergadering kan rechtsgeldig en rechtsbindend beraadslagen.

1. Benoeming bureau

De vergadering wijst de syndicus aan als secretaris van de algemene vergadering.

De vergadering benoemt de heer Deekens als voorzitter van de vergadering.

De vergadering stelt geen stemopnemers aan voor deze vergadering.

2. Verslag raad van mede-eigendom

Er is geen raad van mede-eigendom.

3. Verslag commissaris van de rekeningen

De boekhouding werd voor het boekjaar 2022 gecontroleerd door een externe rekeningcommissaris, Dhr. Verbeeck Kris. Het verslag werd samen met het ontwerp van de afrekeningen overgemaakt aan de eigenaars.

4. Bespreking boekhouding en uitgaven voorbije boekjaar

Een afrekening van het voorbije boekjaar werd voorafgaand aan alle mede-eigenaar verzonden. De vergadering bespreekt het totaal van gemaakte kosten van het voorbije boekjaar. De syndicus verduidelijkt de afrekening waar nodig.

Volgende opmerkingen worden gemaakt op het verzonden ontwerp van de afrekening:

- De syndicus deelt mee dat een kleine correctie moet uitgevoerd worden in de kostenverdeling van Mworkx. Het bedrag van 284,06 Euro werd aangerekend aan Blok B. De kosten van de poortschakelaar, ten bedrage van 114,48 Euro, moet hieruit herverdeeld worden aan de garages -1.

1/10



5. Goedkeuring van de afrekening en de balans

De vergadering stemt over de goedkeuring van de afrekening en de balans.

De vergadering stemt met grote meerderheid akkoord

Voor: 2.557 aandelen

Tegen: 313 aandelen

6. Evaluatie in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De vergadering evalueert de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen op basis van de bijgevoegde technische fiche waarop de verschillende leveranciers met eventuele opmerkingen vermeld staan. De syndicus geeft eveneens mee dat alle contactgegevens van de verschillende leveranciers welke geregeld leveringen verrichten, via de beveiligde website van Deels te allen tijden terug te vinden zijn.

De vergadering heeft de volgende opmerkingen bij de lijst van voorkeur leveranciers.

- Er wordt opgemerkt dat de kost voor de tuinfirma relatief veel is.
- De syndicus deelt mee dat de firma Diverso het voorbije boekjaar werd overgenomen door Kone. De kostprijs van de onderhoudscontracten blijft voorlopig behouden. De onderdelen zullen wel aan Kone-tarieven aangerekend worden.
- De verlichting van de twee liften is nog steeds defect. De syndicus zal nogmaals aandringen bij Kone.

7. Kwijting aan de raad van mede-eigendom

Er is geen raad van mede-eigendom zodat hierover niet kan gestemd worden.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

8. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen

De vergadering stemt over de kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

De vergadering stemt met grote meerderheid akkoord

Voor: 2.557 aandelen

Tegen: 313 aandelen



9. Kwijting aan de syndicus

De vergadering stemt over de kwijting aan de syndicus.

De vergadering stemt met grote meerderheid akkoord

Voor: 2.557 aandelen

Tegen: 313 aandelen

10. Benoeming raad van mede-eigendom

Onder de mede-eigenaars werden geen kandidaat leden gevonden voor de raad van mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom heeft bijgevolg geen leden.

11. Benoeming commissaris van de rekeningen

In artikel 3.91 BW is bepaald dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen, al dan niet mede-eigenaar, aanwijst wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het Reglement van Interne Orde worden bepaald.

De commissaris van de rekeningen is specifiek bedoeld als controleur van de boekhouding van de syndicus.

De syndicus doet het nodige om, via een internetsite, de benodigde documenten voor een correcte controle van de rekeningen ter beschikking te stellen aan de commissaris van de rekeningen. De benodigde documenten zijn samengesteld uit: inkomende facturen, ontwerp van de globale afrekening bij afsluiten van het boekjaar, ontwerp van de balans bij afsluiten van het boekjaar en de laatste afschriften van het boekjaar van alle zicht- en spaarrekeningen.

Indien de rekencommissaris bijkomende documenten, informatie of begeleiding nodig acht voor controle, zullen deze documenten, informatie of begeleiding, voor zover beschikbaar, beschikbaar worden gesteld. Het beschikbaar stellen van deze bijkomende documenten, inlichtingen of begeleiding vallen onder de aanvullende prestaties.

Na beraadslaging stemt de vergadering over de aanstelling van de heer Kris Verbeeck als externe commissaris van de rekeningen voor het lopende boekjaar.

De vergadering stemt unaniem akkoord

12. Toelichting dringende en noodzakelijke werken: rondgang met architect van gemelde plaatsen van vochtproblematiek aan gevels en terrassen – diagnose en remedie – ruwe raming kostprijs der werken

De syndicus deed in een rondvraag naar de appartementen die last hadden van lekkages ingevolge terrassen en toestand van de balustrades. De syndicus ontving een aantal problemen.

De meldingen betreffen de volgende appartementen:

- Appartement **Terre Georges** losgekomen beton aan plafond ingevolge corrossie

3/10



- [redacted] problemen aan plafond terras voor en achterzijde
- [redacted] waterinfiltratie door plafond terras
- [redacted] waterinfiltratie in aangrenzende kamers aan het terras
- [redacted] wateroverlast van bovenliggend terras/afvoer
- [redacted] problemen van wateroverlast op terras

Om de situatie te kunnen onderzoeken werd tevens de terrassen van de bovenliggende appartementen onderzocht. De eigenaars van de bovenliggende terrassen [redacted] weigerden de syndicus toegang tot hun appartement. Enkel de architect kreeg toegang.

Gezien verder onderzoek noodzakelijk is, kan in de toekomst geen toegang geweigerd worden, gezien dit handelt om gemeenschappelijke delen.

Deze problemen werden in het kader van dringende en noodzakelijke werken onderzocht door architect De Roeck.

De syndicus projecteert het verslag van architect De Roeck en leest dit voor aan de eigenaars. Het verslag wordt tevens toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering.

De architect stelt bijkomende onderzoek alsook plaatselijke herstellingen voor. Tevens wordt vastgesteld dat de situatie verder verslechterd:

De kosten werden momenteel begroot op 20.988,00 Euro (exclusief kosten van architect). De architect kiest voor een tijdelijke oplossing gezien op termijn grote fundamentele oplossingen zich zullen opdringen.

De syndicus zal deze onderzoeken en werken begin volgend jaar laten uitvoeren als de weersomstandigheden dit toelaten.

Voor de financiering van deze werken zal voorafgaandelijk een bijzondere provisie opgevraagd worden.

Indien punt 13.2 wordt goedgekeurd, worden de dringende en noodzakelijke werken mogelijk uitgesteld.

13. Bespreking situatie terrassen

13.1. Principiële beslissing om de werken zoals voorgesteld door architect De Roeck op de AV dd. 01.06.2022 te laten uitvoeren en bepaling der werken

Dit punt werd terug op de agenda geplaatst door meerdere eigenaars. Zij zijn van mening dat de uitvoering van deze werken noodzakelijk zijn, gezien er bijkomende schade wordt vastgesteld aan de terrassen, alsook de werken zich opdringen. Een gedeeltelijke herstelling volgens noodwendigheid zou meer kosten dan een totale uitvoering. De kostprijs werd in juni 2022 geraamd op circa 350.000,00 Euro (incl. kosten van architect). Dit wordt opnieuw besproken.



De syndicus herhaalt beknopt de toelichting die door architect De Roeck werd gegeven op de AV dd. 01.06.2022 en geeft bijkomende toelichting. Ondertussen heeft hij melding ontvangen van minstens 3 terrassen waar problemen van waterdichting wordt vastgesteld. Hieraan werden voorlopig nog geen werken in hoogdringendheid uitgevoerd gezien enkele bijkomende eigenaars de syndicus mondeling op de hoogte brachten dat zij hun stem willen uitbrengen om de collectieve werken te laten uitvoeren.

Dit is het verslag van de algemene vergadering aangaande dit punt.

Architect De Roeck heeft op 18.11.2020 een rondgang gedaan op alle toegankelijke terrassen van het gebouw. Op basis hiervan heeft hij een diagnose opgesteld van de staat van de waterdichting van de terrassen alsook de staat van de balustrades die gemonteerd zijn op de terrassen. In samenspraak met de Raad van Mede-eigendom werd op 08.01.2021 een destructief onderzoek uitgevoerd om de waterdichting in de gevel te onderzoeken.

Architect De Roeck geeft op de vergadering de nodige toelichting, waarbij het rapport van dit onderzoek wordt toegelicht. Tevens wordt de ramingsprijs voor de herstellingswerken toegelicht. Deze werden begroot op 236.033,56 Euro in 2021.

De rapporten van architect De Roeck worden samen met de begroting van de werken toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering. De balustrades aan de voorzijde zijn ook in slechte staat en zijn aan vervanging toe. De ramingsprijs bedraagt 37.000,00 Euro.

Op dit ogenblik moet men ingevolge de sterk gestegen prijzen dit bedrag verhogen met 15%, zodat de raming momenteel begroot wordt op 312.700,00 Euro.

Naast deze kosten moet men tevens de kosten van de architect mee begroten op 10% op het totaal van de werken.

De huidige totaal kost voor al de werken met inbegrip van de kosten van de architect en BTW moet tegenwoordig geraamd worden op circa 350.000,00 Euro.

Tijdens de bespreking wordt aangehaald dat deze werken noodzakelijk zijn. Er doen zich momenteel op sommige plaatsen lekkages voor zowel door het plafond van het terras alsook in minstens 1 appartement.

Indien de algemene vergadering zou beslissen om geen renovatiewerken uit te voeren, zal de syndicus verplicht zijn om over te gaan tot de uitvoeringen van dringende en noodzakelijke werken om het probleem van de lekkages op te lossen.

De architect heeft een nieuwe kostenraming opgesteld voor de uitvoering van terrasrenovatie. Deze kostenraming wordt tevens aan de eigenaars meegedeeld en zal tevens toegevoegd worden aan het verslag van de vergadering. De ramingsprijs bedraagt 284.478,00 Euro + kosten = 318.900,00 Euro + kosten balustrades vooraan: 42.550,00 Euro + architect = 47.698,55 Euro

Totaal: 366,598,55 Euro

13.2. Principiële beslissing om deze werken te laten uitvoeren en welk deel van de voorgestelde werken

Er wordt aan de algemene vergadering gevraagd om deze werken principieel goed te keuren. Na goedkeuring zou het lastenboek kunnen opgemaakt worden en kan de aanbesteding voor deze werken gebeuren. Hiervoor dient men een contract met de architect af te sluiten gezien men vergelijkbare offertes moet opvragen (bedrag overschrijdt het bedrag van mede-dinging). De ontvangen offertes



zullen worden voorgelegd op een algemene vergadering waarbij de eigenaars kunnen beslissen welke firma deze werken mag uitvoeren.

Tijdens de beraadslaging wordt voorgesteld om de vernieuwing van de balustrades aan de voorzijde niet uit te voeren.

Enkel de werken aan de achterzijde en zijkant wordt ter principiële goedkeuring voorgelegd. De ramingsprijs bedraagt 334.845,00 Euro (incl. BTW en ereloon architect).

De vergadering stemt met een meerderheid van meer dan 66% akkoord

Stemming: zie stemlijst

13.3. Indien punt 12.2 wordt goedgekeurd: opdracht aan architect De Roeck in verband met opdracht om de werken op te volgen: lastenboek en meetstaat, prijs vergelijking, advies aangaande de ontvangen offertes, opvolgen van de werken, begeleiden van de oplevering: bespreking en beslissing

Architect De Roeck stelt voor deze werken een contract voor waarbij zowel de opmaak van het lastenboek/meetstaat alsook de werfopvolging en oplevering in begrepen zijn. De kostprijs bedraagt 10 % op de werken. De BTW-voet bedraagt 21%.

Er wordt voorgesteld om een contract voor bovengenoemde werken aan te gaan met architect De Roeck.

De vergadering stemt unaniem akkoord

13.4. Indien 12.2 wordt goedgekeurd: Bespreking wijze van financiering van deze werken

De financiering voor deze werken moet voorlopig geraamd worden op 335.000,00 Euro (werken en architect). Voor 3 maanden voor de start van deze werken moet het budget volstort worden door de eigenaars. De eigenaars hebben de keuze om het bedrag vol te storten ofwel in een lening te stappen.

Dit zal voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering waarin tevens de aannemer zal aangeduid worden.

14. Toelichting situatie afwatering in de tuin naar gewezen Bekaert-site

Ingevolge de overvloedige regenval van de voorbije weken werd wateroverlast vastgesteld in de garage -2. De oorzaak was te wijten aan een probleem met de afwatering die in de tuin voorzien. De bouwheer van het naburige perceel, die aansprakelijk is voor de afwatering doorheen het perceel, bracht een pomp aan ten einde een tijdelijke oplossing te geven. Dit is een noodoplossing in afwachting van een bestendige oplossing.

Het is de bedoeling om een nieuw afwateringskanaal te voorzien op de gewezen Bekaertsite/



15. Toelichting sanering vervuilde grond afkomstig van de gewezen Bekaert-site

Zoals reeds meegedeeld werden een aantal peilbuizen in de tuin geplaatst ten einde de vervuiling in de ondergrond te kunnen meten. Tevens zal men ook hier via één van deze buizen de sanering opstarten.

De installatie voor de uitvoering van de sanering zal zich bevinden op de gewezen Bekaert-site.

De volgende beschrijving is **louter informatief** en gebaseerd op gesprekken met de aannemer van het achterliggend perceel: De vervuiling omhelst een historische industriële vervuiling die zich bevindt boven de ondergrondse harde kleilaag. Bij de sanering zal vermoedelijk een procedé toegepast worden waarbij de vervuilde materie wordt gemengd met een stollingsproduct, waardoor de vervuiling later in een soort sarcofaag zal blijven zitten, zonder gevaar voor verdere pollutie.

16. Verwijderen van de oude en voor de helft dode pruimenboom: bespreking – beslissing

Dit punt werd op vraag van **Mevr. Jacobs Annemie** op de agenda geplaatst en zal besproken worden op de algemene vergadering.

Er wordt voorgesteld om de oude, dode pruimenboom te verwijderen. Tijdens de beraadslaging wordt tevens voorgesteld om de overwoekerende klimop alsook enkele takken te verwijderen.

De vergadering stemt unaniem akkoord

17. Voorstel bespreking energiedelen via de plaatsing van zonnepanelen – bespreking en beslissing om dit project verder uit te werken – Bespreking en beslissing.

Dit punt werd ingediend door **Mhr. Morel**

“Energiedelen in een appartementsgebouw, vanaf 1 januari 2022

Gezamenlijk investeren in zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw is vandaag niet interessant omdat de opbrengst van installatie aan een specifieke bewoner of alleen aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw toekomt. Andere bewoners hebben daar weinig baat bij. Maar vanaf 1 januari 2022 kan de opgewekte zonne-energie op het gebouw verdeeld worden onder verschillende bewoners van het appartementsgebouw”

Het energiedelen kan uiteraard doorgekoppeld worden naar de eigenaars (of ze al dan niet in het gebouw wonen).

De syndicus kan dit project verder laten uitwerken (mits goedkeuring), waarna dit terug besproken wordt op de algemene vergadering.

Na beraadslaging beslist de algemene vergadering met grote meerderheid om dit project voorlopig nog niet uit te werken.

18. Gebruik van garagepoort op -1:

7/10



**Herziening principe kosten voor eigenaars die gebruik maken van de garagepoort
– Dit punt kan nog aangepast worden op de algemene vergadering door Mevr. Noyen) bespreking -beslissing**

Dit punt werd door Mevr. Noyen, bij monde van Dhr. Vinck, ingetrokken en dient niet besproken te worden.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

19. Begrotingsraming lopende uitgaven

Een begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw werd voorafgaand, toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering, aan alle mede-eigenaar verzonden.

De vergadering bespreekt de begrotingsraming, totaal € 33.375,00 , waarna de vergadering tot stemming over gaat.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

20. Begrotingsraming buitengewone te verwachten kosten

Een begrotingsraming voor de buitengewone te verwachten kosten werd voorafgaand, toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering, aan alle mede-eigenaar verzonden.

De vergadering bespreekt de begrotingsraming, totaal € 518.000,00 Euro, waarna de vergadering tot stemming over gaat

De vergadering stemt unaniem akkoord

De vergadering bespreekt de mogelijkheid om een gedetailleerde meerjarenbegroting op te laten maken door een externe firma met hierbij een meer accurate en gedetailleerde afschrijvingstabel. Op heden is de vergadering van mening dat dit niet uitbesteed dient te worden.

21. Werkkapitaal

Het huidige vast werkkapitaal, zijnde 9.000,00 Euro, is voldoende. Er wordt geen verhoging voorgesteld.

De maandelijkse provisies zijn bepaald op 2.500,00 Euro per maand of 30.000,00 Euro per jaar. Na beraadslaging wordt geen verhoging voorgesteld.

Indien het budget niet toereikend zou zijn, kan de syndicus steeds bijkomende opvragingen organiseren.

De provisie dient voor de 15^{de} van elke maand op de rekening van de VME toegekomen te zijn.

De syndicus doet het nodige om deze opvragingen, verdeeld volgens het aantal aandelen, tijdig te versturen.

Eveneens wordt beslist de syndicus mandaat te geven de wanbetalers zonder verwittiging volgens de huisbarema's aan te manen, in gebreke te stellen, eventueel een raadsheer aan te stellen, te laten dagvaarden en een nalatigheidintrest van 1,00% per begonnen maand aan te rekenen vanaf de dag van achterstand, ten voordele van de vereniging.

8/10



De vergadering stemt unaniem akkoord.

22. Reservekapitaal

De vergadering bespreekt de buitengewone te verwachte kosten waarna de vergadering stemt in het lopende boekjaar het reservekapitaal op te bouwen met € 1.550,00 verdeeld volgens het totaal aantal aandelen en dit mee verrekend in de jaarafrekening.

De vergadering stemt unaniem akkoord om geen reservekapitaal op te vragen.

23. Rondvraag

- Er wordt gevraagd of een scootermobiel in de gang mag geplaatst worden van Blok A. De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
- De garagepoort op -1 is defect. Er wordt vastgesteld dat iemand de garagepoort elke avond laat zakken. Dit hinderlijk voor de mensen die 's morgens de garage wensen te verlaten, gezien de poort te zwaar is om terug op te tillen. Er wordt gevraagd om bij defect de garagepoort open te laten.
- Er wordt aan de eigenaars gevraagd om het strooizout tijdig aan te vullen. De rekening mag aan de VME ter terugbetaling overgemaakt worden.
- De syndicus wordt gevraagd om de verdeling van de resterende vuilnisstickers na te kijken.
- In blok C zal voor de nieuwe deur een nieuwe veiligheidscilinder moeten voorzien worden. De syndicus zal navraag doen hoeveel sleutels de eigenaars wensen te bestellen.
- Er wordt gevraagd om op de volgende algemene vergadering een nieuwe parlofonie te bespreken voor blok C.
- Er wordt voorgesteld om geen wasmachine na 23.00 uur te gebruiken. Dit wordt als storend ervaren.

Bijlagen bij het origineel ondertekende verslag

- Aanwezigheidslijst
- Verslag rekencommissaris
- Ontwerp afrekening
- Ontwerp balans
- Evaluatie leveringscontracten – Technische fiche
- Begrotingsraming lopende uitgaven
- Begrotingsraming buitengewone te verwachten kosten
- Stemlijsten

Aan het einde van de zitting en na lezing van de notulen werden deze vergezeld van alle vernoemde bijlagen ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.



De Voorzitter

De Secretaris

10/10



VERSLAG JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING

0. Optekenen van de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 25/27

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 2.877/3.000

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er bij aanvang van de vergadering voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Deze vergadering kan rechtsgeldig en rechtsbindend beraadslagen.

1. Benoeming bureau

De vergadering wijst de syndicus aan als secretaris van de algemene vergadering.

De vergadering benoemt de heer Van Reeth als voorzitter van de vergadering.

De vergadering stelt geen stemopnemers aan voor deze vergadering.

2. Verslag raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een mondeling jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

3. Verslag commissaris van de rekeningen

De boekhouding werd voor het boekjaar 2021 gecontroleerd door een externe rekeningcommissaris, **Dhr. Verbeeck Kris**. Het verslag werd samen met het ontwerp van de afrekeningen overgemaakt aan de eigenaars.

4. Bespreking boekhouding en uitgaven voorbije boekjaar

Een afrekening van het voorbije boekjaar werd voorafgaand aan alle mede-eigenaar verzonden. De vergadering bespreekt het totaal van gemaakte kosten van het voorbije boekjaar. De syndicus verduidelijkt de afrekening waar nodig.

Volgende opmerkingen worden gemaakt op het verzonden ontwerp van de afrekening:

- Er wordt gevraagd om in de toekomst een bijkomend detail te geven van de diverse kosten.

5. Goedkeuring van de afrekening en de balans

De vergadering stemt over de goedkeuring van de afrekening en de balans.

1/14



De vergadering stemt unaniem akkoord.

Voor: 2.768 aandelen

Tegen: 0 aandelen

Onthoudingen: 109 aandelen (Noyen Rosemarie)

6. Evaluatie in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen

De vergadering evalueert de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen op basis van de bijgevoegde technische fiche waarop de verschillende leveranciers met eventuele opmerkingen vermeld staan. De syndicus geeft eveneens mee dat alle contactgegevens van de verschillende leveranciers welke geregeld leveringen verrichten, via de beveiligde website van Deels te allen tijden terug te vinden zijn.

De vergadering heeft geen opmerkingen bij de lijst van voorkeur leveranciers.

7. Kwijting aan de raad van mede-eigendom

De vergadering stemt over de kwijting aan de raad van mede-eigendom.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

8. Kwijting aan de commissaris van de rekeningen

De vergadering stemt over de kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

Voor: 2.434 aandelen

Tegen: 443 aandelen (De Smedt Alex, Noyen Rosemarie, Thirij, Vinck Daniël)

Onthoudingen: 0 aandelen

9. Kwijting aan de syndicus

De vergadering stemt over de kwijting aan de syndicus.

Voor: 2.434 aandelen

Tegen: 443 aandelen (De Smedt Alex, Noyen Rosemarie, Thirij, Vinck Daniël)

Onthoudingen: 0 aandelen

10. Verlenging benoeming van syndicus Deels bvba

De vergadering stemt over de verlenging van Deels bvba als syndicus volgens de voorwaarden beschreven in de overeenkomst en dit voor een periode van 3 jaar voor een basisvergoeding van € 514,58 per maand. De voorzitter van de vergadering krijgt volmacht om de overeenkomst namens de vereniging van mede-eigenaars te ondertekenen. De vergadering gaat akkoord om het contract te laten ingaan vanaf 01.01.2023.

Voor: 2.434 aandelen

Tegen: 443 aandelen (De Smedt Alex, Noyen Rosemarie, Thirij, Vinck Daniël)

Onthoudingen: 0 aandelen

11. Benoeming raad van mede-eigendom

Dhr. Van Reeth zal zich niet meer kandidaat stellen voor de Raad van Mede-eigendom gezien hij zijn appartement onlangs verkocht heeft. De algemene vergadering wenst hem te danken voor zijn inzet de afgelopen periode.

2/14



Onder de mede-eigenaars werden geen kandidaat leden gevonden voor de raad van mede-eigendom. De raad van mede-eigendom heeft bijgevolg geen leden.

12. Benoeming commissaris van de rekeningen

In artikel 3.91 BW is bepaald dat de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen, al dan niet mede-eigenaar, aanwijst wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het Reglement van Interne Orde worden bepaald.

De commissaris van de rekeningen is specifiek bedoeld als controleur van de boekhouding van de syndicus.

De syndicus doet het nodige om, via een internetsite, de benodigde documenten voor een correcte controle van de rekeningen ter beschikking te stellen aan de commissaris van de rekeningen. De benodigde documenten zijn samengesteld uit: inkomende facturen, ontwerp van de globale afrekening bij afsluiten van het boekjaar, ontwerp van de balans bij afsluiten van het boekjaar en de laatste afschriften van het boekjaar van alle zicht- en spaarrekeningen.

Indien de rekencommissaris bijkomende documenten, informatie of begeleiding nodig acht voor controle, zullen deze documenten, informatie of begeleiding, voor zover beschikbaar, beschikbaar worden gesteld. Het beschikbaar stellen van deze bijkomende documenten, inlichtingen of begeleiding vallen onder de aanvullende prestaties.

Na beraadslaging stemt de vergadering over de aanstelling van de heer **[redacted]** als externe commissaris van de rekeningen voor het lopende boekjaar.

Voor: 2.434 aandelen

Tegen: 443 aandelen (**[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**)

Onthoudingen: 0 aandelen

13. Toelichting situatie autostaanplaats (kelder) -2.13 – Voorstel opstellen wijzigende statuten waarbij deze kavel geen aandelen meer heeft en de verdeelsleutels worden aangepast; verlenen van opdracht aan notaris voor opmaak van wijzigende statuten (mandaat aan syndicus voor ondertekenen van deze akte: bespreking -beslissing

Autostaanplaats 13 (kelder) op verdieping -2 zou volgens de statuten normaal kunnen gebruikt worden door Ebes voor de plaatsing van een elektriciteitscabine. Ebes heeft later besloten om geen gebruik te maken van deze ruimte. Volgens de notaris kon Ebes enkel in de kosten deelnemen als ze de ruimte effectief in gebruik zou nemen. Gezien dit niet het geval is, is deze ruimte van de VME. In het verleden en tot op heden heeft de Raad van Mede-eigendom deze ruimte gebruikt om gemeenschappelijke materialen in te stockeren. **[redacted]** heeft de afgelopen jaren toen hij eigenaar was van de garages op -2 gedacht dat hij voor de kosten verbonden van deze ruimte moest betalen. Blijkbaar was dat niet nodig. Zoals reeds eerder verklaard zal **[redacted]** zijn onterechte betalingen niet terugvorderen.

Dit betekent dat de kosten die voor deze ruimte volgens de aandelen wordt aangerekend ten laste zijn van de VME. De afrekening voor deze kosten worden het boekjaar volgend in de kosten opgenomen.

Er wordt voorgesteld om de aandelen voor deze ruimte te schrappen, gezien deze ruimte toebehoort aan de VME alsook de totaliteit van de aandelen te verminderen met 14 aandelen (-2.13 heeft 14



aandelen). Bij akkoord dienen de statuten gewijzigd te worden via een notariële akte. De kostprijs moet geraamd worden rond 2.000,00 Euro. Na beraadslaging wordt voorgesteld om dit te laten uitvoeren door notaris Toback, Wellekens & Rooms te Boom.

De vergadering vraagt om een detail van de afrekening die deze 14 aandelen vertegenwoordigd. Dit blijkt om circa € 92,00 te gaan voor boekjaar 2021. Er wordt voorgesteld om de kosten volgend jaar in de afrekening te verrekenen en dit agendapunt volgend jaar opnieuw op de agenda te plaatsen zodat er met meer details gestemd kan worden.

14. Bespreking situatie terrassen

14.1. Principiële beslissing om de werken zoals voorgesteld door architect De Roeck op de AV dd. 01.06.2022 te laten uitvoeren en bepaling der werken

Dit punt werd terug op de agenda geplaatst door meerdere eigenaars die niet aanwezig waren op de vorige vergadering. Zij zijn van mening dat de uitvoering van deze werken noodzakelijk zijn, gezien er bijkomende schade wordt vastgesteld aan de terrassen, alsook de werken zich opdringen. Een gedeeltelijke herstelling volgens noodwendigheid zou meer kosten dan een totale uitvoering. De kostprijs werd in juni 2022 geraamd op circa 350.000,00 Euro (incl. kosten van architect). Dit wordt opnieuw besproken.

De syndicus herhaalt beknopt de toelichting die door architect De Roeck werd gegeven op de AV dd. 01.06.2022 en geeft bijkomende toelichting. Ondertussen heeft hij melding ontvangen van minstens 3 terrassen waar problemen van waterdichting wordt vastgesteld. Hieraan werden voorlopig nog geen werken in hoogdringendheid uitgevoerd gezien enkele bijkomende eigenaars de syndicus mondeling op de hoogte brachten dat zij hun stem willen uitbrengen om de collectieve werken te laten uitvoeren.

Dit is het verslag van de algemene vergadering aangaande dit punt.

Architect De Roeck heeft op 18.11.2020 een rondgang gedaan op alle toegankelijke terrassen van het gebouw. Op basis hiervan heeft hij een diagnose opgesteld van de staat van de waterdichting van de terrassen alsook de staat van de balustrades die gemonteerd zijn op de terrassen. In samenspraak met de Raad van Mede-eigendom werd op 08.01.2021 een destructief onderzoek uitgevoerd om de waterdichting in de gevel te onderzoeken.

Architect De Roeck geeft op de vergadering de nodige toelichting, waarbij het rapport van dit onderzoek wordt toegelicht. Tevens wordt de ramingsprijs voor de herstellingswerken toegelicht. Deze werden begroot op 236.033,56 Euro in 2021.

De rapporten van architect De Roeck worden samen met de begroting van de werken toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering. De balustrades aan de voorzijde zijn ook in slechte staat en zijn aan vervanging toe. De ramingsprijs bedraagt 37.000,00 Euro.

Op dit ogenblik moet men ingevolge de sterk gestegen prijzen dit bedrag verhogen met 15%, zodat de raming momenteel begroot wordt op 312.700,00 Euro.

Naast deze kosten moet men tevens de kosten van de architect mee begroten op 10% op het totaal van de werken.

De huidige totaalkost voor al de werken met inbegrip van de kosten van de architect en BTW moet tegenwoordig geraamd worden op circa 350.000,00 Euro.



Tijdens de bespreking wordt aangehaald dat deze werken noodzakelijk zijn. Er doen zich momenteel op sommige plaatsen lekkages voor zowel door het plafond van het terras alsook in minstens 1 appartement.

Indien de algemene vergadering zou beslissen om geen renovatiewerken uit te voeren, zal de syndicus verplicht zijn om over te gaan tot de uitvoeringen van dringende en noodzakelijke werken om het probleem van de lekkages op te lossen.

Gelet de wijziging in de economische situatie is de raming van de kostprijs ondertussen gestegen met 10%. De huidige werken moeten geraamd worden op 385.000,00 Euro.

14.2. Principiële beslissing om deze werken te laten uitvoeren en welk deel van de voorgestelde werken

Er wordt aan de algemene vergadering gevraagd om deze werken principiële goed te keuren. Na goedkeuring zou het lastenboek kunnen opgemaakt worden en kan de aanbesteding voor deze werken gebeuren. Hiervoor dient men een contract met de architect af te sluiten gezien men vergelijkbare offertes moet opvragen (bedrag overschrijdt het bedrag van mededinging). De ontvangen offertes zullen worden voorgelegd op een algemene vergadering waarbij de eigenaars kunnen beslissen welke firma deze werken mag uitvoeren.

Tijdens de beraadslaging wordt voorgesteld om de vernieuwing van de balustrades aan de voorzijde niet uit te voeren. Enkel de werken aan de achterzijde en zijkant wordt ter principiële goedkeuring voorgelegd. De ramingsprijs bedraagt 333.300,00 Euro (incl. BTW en ereloon architect).

Voor: 1.909 aandelen

Tegen: 968 aandelen (De Smedt Alex, Janssens Etienne, Lenaerts Leonora, Noyen Rosemarie, Thirij, Van Vracem Simonne, Vinck Daniël, Yseboodt Christiane)

Onthoudingen: 0 aandelen

De werken werden niet goedgekeurd. Dit betekent dat de syndicus de appartementen die problemen hebben met hun terrassen in hoogdringendheid zal laten uitvoeren; de syndicus zal hiervoor beroep doen op architect De Roeck. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord. Voor de uitvoering van de werken kan de syndicus bijkomende provisos opvragen.

14.3. Indien punt 12.2 wordt goedgekeurd: opdracht aan architect De Roeck in verband met opdracht om de werken op te volgen: lastenboek en meetstaat, prijs vergelijking, advies aangaande de ontvangen offertes, opvolgen van de werken, begeleiden van de oplevering: bespreking en beslissing

Gezien de stemming in agendapunt 14.2 is dit punt niet meer van toepassing.

14.4. Indien 12.2 wordt goedgekeurd: Bespreking wijze van financiering van deze werken

Gezien de stemming in agendapunt 14.2 is dit punt niet meer van toepassing.

15. Mededeling: Mevr. Noyen verklaart aan syndicus dat terrassen op gelijkvloerse verdiepingen in bouwovertreding zijn. Ze verklaart dat ze de nodige stappen zal laten ondernemen ten einde een proces verbaal te laten opstellen en een herstructureringsplan. Mevr. Noyen verklaart dat terrassen zijn de oorzaak van de waterinfiltratie in de garage-1.

5/14



Mevrouw Noyen verklaarde per mail aan de syndicus dat de aangebrachte terrassen op de gelijkvloerse verdieping aan de achterzijde van het gebouw niet reglementair geplaatst zijn en alsdusdanig niet voorzien zijn in de statuten van het gebouw. De bewuste eigenaars zouden geen bouwvergunning aangevraagd hebben en derhalve een grote bouwovertreiding begaan hebben.

Mevrouw Noyen verklaarde dat ze de nodige stappen zou ondernemen ten einde een proces verbaal te laten opstellen tegen de bewuste eigenaars alsook een herstructureringsplan. Volgens mevrouw Noyen zouden deze terrassen de oorzaak zijn van de waterinfiltratie in de garage -1.

De syndicus deelt mee dat in het verleden toestemming werd verleend aan de gelijkvloerse verdieping in opbouw aan te leggen. Zij zouden zelf moeten instaan voor het onderhoud van hun terras. Dit betekent dat zij ervoor zorg moeten dragen om de afvoeren op hun terras te onderhouden.

De syndicus is niet op de hoogte of deze terrassen al dan niet in overtreiding zijn. Hij vraagt om hem op de hoogte te houden.

Op dit ogenblik is het niet bewezen dat deze aangelegde terrassen de oorzaak zouden zijn van waterinfiltratie in de garage -1.

16. Waterinsijpeling in garage-1: bespreking – beslissing – Mandaat Raad van Mede-eigendom om eventuele beslissing te nemen aangaande uitvoering.

Dit punt werd door Mevr. Jacobs Annen ingediend. Er is regelmatig waterinfiltratie in de garage. Er wordt voorgesteld om een oplossing uit te werken voor deze weerkerende wateroverlast bij felle regenbuien.

Er wordt sedert de melding vastgesteld dat de waterinfiltratie zich sporadisch voordoet. Er is een vermoeden dat dit is bij speciale weersomstandigheden: zeer veel wind en regen of sneeuw.

Tot op heden werden de eigenaars van de terrassen van de gelijkvloerse gevraagd om regelmatig hun afvoer te controleren. Tevens werd een onderzoek uitgevoerd in verband met een afvoer ter hoogte van de inrit in garage -1 alsook werden op diverse plaatsen voegen hersteld onder de dekplaat op de muur alsook de muur zelf.

Er wordt voorgesteld om in geval van waterinfiltratie beroep te doen op een gespecialiseerde firma of specialist om dit probleem te onderzoeken en op te lossen. Er wordt voorgesteld om een mandaat te verlenen aan de Raad van Mede-eigendom hieromtrent de nodige beslissingen te nemen.

Indien het budget niet toereikend is, is de syndicus gemachtigd om een bijzondere opvraging te organiseren.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

17. Blok A – lift: bespreking risicoanalyse en bespreking uit te voeren werken – beslissing

Er werd een risicoanalyse uitgevoerd voor de lift van Blok B. Voor de overige liften werd nog geen risicoanalyse uitgevoerd; de syndicus wacht de rapporten af. Hierin werden een aantal opmerkingen geformuleerd. De firma Diverso levert een offerte af om dit op te lossen. De syndicus geeft toelichting over de uit te voeren werken. De kostprijs bedraagt 3.960,58 Euro, maar hier dient indexatie op te worden toegepast waardoor de exacte prijs nog niet gekend is.

De syndicus geeft toelichting over te uit te voeren werken.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om deze werken uit te voeren. De financiering van deze werken zal geschieden via een bijzondere opvraging.



De vergadering stemt unaniem akkoord.

18. Blok C – lift: bespreking risicoanalyse en bespreking uit te voeren werken – beslissing

Er werd een risicoanalyse uitgevoerd voor de lift van Blok B. Voor de overige liften werd nog geen risicoanalyse uitgevoerd; de syndicus wacht de rapporten af. Hierin werden een aantal opmerkingen geformuleerd. De firma Diverso levert een offerte af om dit op te lossen. De syndicus geeft toelichting over te uit te voeren werken alsook de prijs, zijnde 4.378,44 Euro, maar hier dient indexatie op te worden toegepast waardoor de exacte prijs nog niet gekend is.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om deze werken uit te voeren. De financiering van deze werken zal geschieden via een bijzondere opvraging.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

19. Blok B – Parlofonie: voorstel om parlofooninstallatie te vernieuwen tot een parlo/videofonieinstallatie: bespreking beslissing

Er worden problemen vastgesteld bij een parlofoon toestel in blok B. In blok A werd de parlofooninstallatie vervangen door een parlo/videofonieinstallatie, waarbij de eigenaars de mogelijkheid hebben om in hun appartement een parlofoon of videfoon te plaatsen. Er wordt voorgesteld om de installatie gelijkaardig te vernieuwen.

De firma Patrick Cryns leverde de volgende offerte af:

Kostprijs voor videofoniecentrale (gemeenschappelijk): 1.894,22 Euro

Kostprijs voor parlofoon (privatief): 114,48 Euro

Kostprijs voor videfoon (privatief): 322,24 Euro

Na beraadslaging wordt voorgesteld om deze werken uit te voeren. De syndicus zal een antwoordformulier bezorgen aan de desbetreffende eigenaars waarop men de voorkeur van hun binnentoestel kunnen kiezen.

De financiering van deze werken zal geschieden via een bijzondere opvraging.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

20. Blok C – Parlofonie: voorstel om parlofooninstallatie te vernieuwen tot een parlo/videofonieinstallatie: bespreking beslissing

In blok A werd de parlofooninstallatie vervangen door een parlo/videofonieinstallatie, waarbij de eigenaars de mogelijkheid hebben om in hun appartement een parlofoon of videfoon te plaatsen. Er wordt voorgesteld om de installatie gelijkaardig te vernieuwen.

De firma Patrick Cryns leverde de volgende offerte af:

Kostprijs voor videofoniecentrale (gemeenschappelijk): 1.894,22 Euro

Kostprijs voor parlofoon (privatief): 114,48 Euro

Kostprijs voor videfoon (privatief): 322,24 Euro

Na beraadslaging wordt voorgesteld om deze werken uit te voeren. De syndicus zal een antwoordformulier bezorgen aan de desbetreffende eigenaars waarop men de voorkeur van hun binnentoestel kunnen kiezen.



De financiering van deze werken zal geschieden via een bijzondere opvraging.

Voor: 0 aandelen

Tegen: 767 aandelen (De Keyser, De Smedt Alex, Ferre Georges, Lambert Ronald, Leemans Phil, Woyen Rosemarie, Van Vracem Simonne, Verspeek Arthur)

Onthoudingen: 0 aandelen

De werken werden niet goedgekeurd door de vergadering.

21. Procedure plaatsen van laadpunt en thuisbatterij voor elektrische wagen in garage -1?: bespreking en beslissing

Dit punt werd aangevraagd door Dhr. Saelaert

We verwachten dat binnen afzienbare tijd de VME de vraag zal krijgen om privaatieve stopcontacten te mogen plaatsen. Op de vergadering zullen de modaliteiten meegedeeld worden waaraan deze installatie moeten voldoen.

De volgende procedure wordt voorgesteld:

Een eigenaar mag een eigen stopcontact aan zijn autostandplaats mits toelating van de syndicus. Het stopcontact moet aangesloten worden aan de eigen elektriciteitsteller. Het stopcontact moet geplaatst worden door een erkende elektriciteitsfirma en gekeurd worden door een keuringsorganisme (bv OCB). De syndicus zal in samenspraak met de Raad van Mede-eigendom bepalen hoe bekabeling tussen de elektriciteitsmeter en stopcontact moet aangelegd worden met inbegrip van eventuele bijkomende dichtingen ten behoeve van de brandweervoorschriften.

Eventueel latere dwingende wetgeving aangaande het opladen van wagens in een garagecomplex moet uiteraard tevens gevolgd worden. Het is de bedoeling dat bij incident de stroomtoevoer naar de wagen onmiddellijk kan onderbroken worden. Bijkomende ingrepen zijn ten laste van desbetreffende eigenaars.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om deze procedure te bevestigen door de algemene vergadering.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

22. Blok A: Plaatsing brandblussers in de gemeenschappelijke delen: bespreking-beslissing

Dit punt werd op vraag van Mevr. Jacob Annermie terug op de agenda geplaatst. De andere ingangen zijn voorzien van brandblussers. In het kader van de veiligheid wordt voorgesteld om dit tevens te plaatsen.

De firma MDP leverde een prijsofferte af voor 4 blussers (6kg ABC). De kostprijs bedraagt 485,94 Euro. Het jaarlijks onderhoud bedraagt 84,10 Euro.

Na beraadslaging stellen de eigenaars van blok A voor om dit te laten uitvoeren.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

23. Voorstel renovatie inkomdeuren van de ingangen: bespreking – beslissing

Dit punt werd door Dhr. Saelaert op vraag van hemzelf eigenaars ingediend. Er wordt vastgesteld dat de inkomdeur van blok B in slechte staat is en schuurt. Een vervanging is de meeste opportune oplossing. Met betrekking tot het uitzicht van het gebouw moet dit dan ook gebeuren bij de andere ingangen.



Dit punt werd besproken op de algemene vergadering in 2019, waarbij de werken toen niet werden goedgekeurd.

De firma Totté leverde een prijsofferte af voor vervanging van deze deuren. De syndicus geeft toelichting over de inhoud van de offerte.

Voor een deur in aluminium is de prijs per inkomdeur 3.561,60 Euro.

Voor een deur in staal is de prijs per inkomdeur 4.505,00 Euro.

De brievenbussen worden in de deur geïntegreerd voor een bedrag van 2.077,60 Euro.

De meerprijs voor veiligheidscilinder is 270,30 + 10,6 Euro per sleutel.

Na beraadslagen wordt er gestemd om de deur te vervangen in aluminium met geïntegreerde brievenbussen voor de prijs van 5.639,20 euro per deur. Er wordt gevraagd om deurpompen te voorzien. De syndicus deelt mee dat deze nog niet voorzien werden in de vernoemde prijzen.

De financiering zal gebeuren via een bijkomende provisie opvraging.

Blok A

Voor: 475 aandelen

Tegen: 170 aandelen (Van Den Brande Nadine, Yseboodt Christiane)

Onthoudingen: 0 aandelen

De werken werden goedgekeurd.

Blok B

Voor: 589 aandelen

Tegen: 204 aandelen (Thiry, Vinck Daniel)

Onthoudingen: 0 aandelen

De werken werden goedgekeurd.

Blok C

Voor: 570 aandelen

Tegen: 197 aandelen (De Smedt Alex, Noyen Rosemarie)

Onthoudingen: 0 aandelen

De werken werden goedgekeurd.

24. Oprit rechts ter hoogte van het putje is gedeeltelijk weggezaakt: bespreking en beslissing

Dit punt werd ingediend door **Mr. Saelaert**. Er wordt gevraagd om dit te onderzoeken en zo nodig te laten herstellen/aanwerken.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om dit te laten onderzoeken en de nodige herstellingen te laten uitvoeren waardoor de oprit geëgaliseerd is en de put weggewerkt is.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

25. Enorme geurhinder in de gemeenschappelijke delen Blok B bij warm weer: bespreking – beslissing

Dit punt werd ingediend door **Mr. Saelaert** en enkele eigenaars van blok B. Er wordt enorme geurhinder bij warm weer vastgesteld in blok B. Er is een vermoeden dat dit veroorzaakt wordt door

9/14



het vervoer van voeder door de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Er wordt voorgesteld dat zaken die geurhinder kunnen veroorzaken ingepakt dienen te worden in luchtdichte verpakking zodat ze geen geur verspreid kan worden in de gemeenschappelijke delen. Bij geurhinder zal er op korte termijn een onafhankelijke vaststelling gebeuren waarna er een oplossing kan gezocht worden.

De vergadering stemt over deze aanpak.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

26. Betaalt gelijkvloers mee voor de kosten van de lift?

Mevr. Noyen heeft gevraagd om dit punt op de agenda te plaatsen. De appartementen op de gelijkvloerse verdieping betalen mee in de kosten verbonden aan de lift. Mede-eigenaars die een appartement met staanplaats hebben dienen ook bij te dragen in de kosten van de lift.

27. Gebruik van garagepoort op -1:

27.1. mag door iedereen gebruikt worden zonder extra kosten : bespreking -beslissing

Mevr. Noyen vraagt om dit punt te behandelen: zij hanteert de volgende motivatie: "Men kan niemand weigeren die hier een eigendom bezit en hier al héél lang woont, om naar de garage -1 te gaan.(NUTSVOORZIENINGEN)"

Op de algemene vergadering dd. 01.06.2022 werd de volgende beslissing goedgekeurd:

"Verschillende eigenaars wensen dit te bespreken en motiveren dit: Deze poort mag volgens de akte " ENKEL " worden gebruikt door mensen die een autostaanplaats of garagebox hebben / gebruiken op dit niveau. Het zijn deze mensen die de kosten betreffende deze poort betalen. Als er andere eigenaars / bewoners deze poort wensen te gebruiken, dienen zij ook mee te delen in de kosten. De tuin is steeds toegankelijk zonder gebruik te hoeven te maken van deze poort.

Mevrouw Noyen wenst aan te halen dat het agendapunt foutief hernomen werd in de agenda. Er wordt voorgesteld om deze op een volgende algemene vergadering te behandelen als hier een nieuwe aanvraag voor wordt bezorgd aan de syndicus. Bijgevolg kan er niet gestemd worden over dit agendapunt.

27.2. Toepassing van de beslissing van de vorige vergadering en verwijziging naar de syndicus

Het betreft de beslissing dienaangaande van de AV 01.06.2022. Gezien de bijkomende mededeling bij agendapunt 27.1, zal er niet gestemd worden over dit agendapunt.

28. Schoonmaak gebouw: "Gelijkvloers blok C links kuisen nooit de inkomhal alsook water erop bij komt kijken. Voorstel om een boete (jaarbasis) aan te rekenen: bespreking – beslissing

Dit punt werd ingediend door Mevr. Noyen

Tijdens de beraadslaging wordt er door de mede-eigenaars van het gelijkvloers aangehaald met voorbeelden dat er wel degelijk periodiek gepoetst wordt.

Mevr. Noyen meldt dat ze geen voorstel tot boete wenst te maken. Hierdoor dient er niet gestemd te worden over dit agendapunt.

29. Voederen van vogels: verbod om deze te voederen in de aangrenzende zone

10/14



naast de gemeenschappelijke tuin

Dit punt werd door [redacted] en enkele eigenaars ingediend. Er wordt overlast van vogels vastgesteld in de buurt van de residentie. Dit wordt veroorzaakt door het voeren.

De vergadering deelt mee dat het probleem reeds verholpen werd. Hierdoor vervalt de stemming voor dit agendapunt.

De syndicus vernam van de eigenaar van de aangrenzende zone dat er bakken liggen op hun perceel die afkomstig zijn van een bewoner van deze residentie. Er wordt gevraagd om deze onmiddellijk te verwijderen, zoniet zal de VME dit moeten uitvoeren op kosten van de desbetreffende bewoner.

30. Handhaving beslissing verbod van plaatsen dierenvoedsel in de tuin

Dit punt werd ingediend door [redacted] en enkele eigenaars.

Gezien het probleem verholpen is, komt dit agendapunt te vervallen.

31. Vuilniszakken: geen vuilniszakken op het grasveld voor het gebouw

Dit punt werd ingediend door [redacted]. Er wordt voorgesteld om het grasveld te vrijwaren van vervuiling/beschadiging en te vragen dat de vuilniszakken voor restafval enkel op de stoep mogen geplaatst worden en de PMD-zakken mogen achter de haag geplaatst worden.

Dit punt zal opgenomen worden in het RIO.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

32. Sneeuw ruimen en zout strooien voor blok C – Voorstel tot boete aan gelijkvloers C links: bespreking – beslissing:

Dit punt werd ingediend door [redacted].

[redacted] vermoedt dat er door de bewoner van de gelijkvloerse verdieping (GVL Links) geen zout wordt gestrooid. [redacted] heeft geen voorstel tot boete.

De syndicus verwijst naar het politiereglement. Het strooien is de verantwoordelijkheid van de bewoners van de gelijkvloerse verdieping.

Gezien er geen voorstel tot boete is, vervalt het te stemmen agendapunt.

33. Overlast van geblaf van honden in blok C veroorzaakt door gelijkvloers links – voorstel om de overlast te beboeten: bespreking en beslissing

Dit punt werd ingediend door [redacted].

De vergadering nuanceert dit overlast. Er is eveneens geen voorstel tot boete waardoor de stemming over dit agendapunt komt te vervallen.

34. Voorstel om in elke blok A-B.C het reglement van interne orde in de inkomhal te voorzien.

Dit punt werd ingediend door [redacted].

Dit is blijkbaar niet uitgehangen in blok C. Dit zal kortelings uitgehangen worden.

35. EPC gemeenschappelijke delen

Het EPC-onderzoek werd ondertussen uitgevoerd en werd op het portaal gepubliceerd.

36. Asbestinventaris

11/14



De syndicus laat de vergadering weten dat er gewerkt wordt aan een asbestveilig Vlaanderen tegen 2040. In het kader hiervan moet er bij verkoop vanaf 2022 verplicht een asbestinventaris voor de gemeenschappelijke delen aanwezig zijn.

De syndicus zal het nodige doen om dit ten gepaste tijden te laten uitvoeren.

37. Aardingsonderbrekers garage -2: bespreking verplaatsing toestellen – beslissing

Er wordt vastgesteld dat sommige aardingsonderbrekers geplaatst zijn in privatieve garages. Er wordt voorgesteld om deze toestellen te verplaatsen naar een toegankelijke locatie.

De syndicus vernam dat de aardingsonderbrekers te bereiken zijn in de gemeenschappelijke ruimte op verdieping -2.

38. Begrotingsraming lopende uitgaven

Een begrotingsraming voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw werd voorafgaand, toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering, aan alle mede-eigenaar verzonden.

De vergadering bespreekt de begrotingsraming, totaal € 38.205,00 , waarna de vergadering tot stemming over gaat.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

39. Begrotingsraming buitengewone te verwachten kosten

Een begrotingsraming voor de buitengewone te verwachten kosten werd voorafgaand, toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering, aan alle mede-eigenaar verzonden.

De vergadering bespreekt de begrotingsraming, totaal € 518.000,00 Euro, waarna de vergadering tot stemming over gaat

De vergadering stemt unaniem akkoord

De vergadering bespreekt de mogelijkheid om een gedetailleerde meerjarenbegroting op te laten maken door een externe firma met hierbij een meer accurate en gedetailleerde afschrijvingstabel. Op heden is de vergadering van mening dat dit niet uitbesteed dient te worden.

40. Werkkapitaal

Het huidige vast werkkapitaal, zijnde 9.000,00 Euro, is voldoende. Er wordt geen verhoging voorgesteld.

De maandelijkse provisies zijn bepaald op 2.181,20 Euro per maand. Als er rekening gehouden wordt met de begroting wordt er voorgesteld om dit te verhogen naar 2.500,00 Euro per maand. Dit gaat in vanaf de maand juni 2023.

Indien het budget niet toereikend zou zijn, kan de syndicus steeds bijkomende opvragingen organiseren.

De provisie dient voor de 15^{de} van elke maand op de rekening van de VME toegekomen te zijn.

De syndicus doet het nodige om deze opvragingen, verdeeld volgens het aantal aandelen, tijdig te

12/14



versturen.

Eveneens wordt beslist de syndicus mandaat te geven de wanbetalers zonder verwittiging volgens de huisbarema's aan te manen, in gebreke te stellen, eventueel een raadsheer aan te stellen, te laten dagvaarden en een nalatigheidintrest van 1,00% per begonnen maand aan te rekenen vanaf de dag van achterstand, ten voordele van de vereniging.

De vergadering stemt unaniem akkoord.

41. Reservekapitaal

De vergadering bespreekt de buitengewone te verwachte kosten waarna de vergadering stemt in het lopende boekjaar het reservekapitaal op te bouwen met € 1.550,00 verdeeld volgens het totaal aantal aandelen en dit mee verrekend in de jaarafrekening.

De vergadering stemt unaniem akkoord om geen reservekapitaal op te vragen.

42. Rondvraag

- Er wordt gevraagd om de intensiteit van de bewegingssensoren van de verlichting aan te passen zodat de verlichting niet in werking gaat als er voldoende natuurlijk licht is.
- De vergadering vraagt om bij werkzaamheden in het gebouw de andere mede-eigenaars in te lichten zodat er gelijktijdig andere kleine werken uitgevoerd kunnen worden door dezelfde leverancier indien dit nodig zou zijn.
- Er wordt gevraagd dat wanneer er per vergissing post van andere bewoners geopend wordt dat er vermeld wordt wie dit geopend heeft.
- Er wordt gemeld dat er een grote plastic teil staat aan de garagepoort en er wordt gevraagd of deze afgevoerd mag worden naar het recyclagepark. De vergadering geeft aan hier geen bezwaar tegen te hebben.
- De vergadering bespreekt dat er in gebouw A een aanpassing zal gebeuren van de naambordjes van de parlofoon na verhuis van een mede-eigenaar. Indien dit niet zou lukken in eigen beheer, mag dit gemeld worden aan de syndicus.
- Men vraagt om contactgegevens van bewoners beschikbaar te stellen. De syndicus verwijst hiervoor naar het online platform.

Bijlagen bij het origineel ondertekende verslag

- Aanwezigheidslijst
- Verslag rekencommissaris
- Ontwerp afrekening
- Ontwerp balans
- Evaluatie leveringscontracten – Technische fiche
- Begrotingsraming lopende uitgaven
- Begrotingsraming buitengewone te verwachten kosten
- Stemlijsten

Aan het einde van de zitting en na lezing van de notulen werden deze vergezeld van alle vernoemde bijlagen ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

13/14



De Voorzitter

De Secretaris

14/14

