



Ternesselei 324  
2160 Wommelgem

Tel: 03/324.40.39  
03/325.21.13  
E-mail: [info@imove.be](mailto:info@imove.be)  
Website: [www.imove.be](http://www.imove.be)

---

**Verslag algemene eigenaarsvergadering Residentie Grote Dries - Grote Dries 2/10 te Edegem gehouden op 05/09/2024 - Ondernemingsnummer: 0898.430.430.**

**AANWEZIGE EIGENAARS:**

(...)

**VOLMACHTEN:**

(...)

**VERTEGENWOORDIGERS IMOVE: DURANT PASCAL  
VANDERBECK RAGNA**

De algemene eigenaarsvergadering wordt geopend te 19.09 uur.  
De vergadering is geldig samengesteld. Er zijn 25 van de 29 eigenaars aanwezig en/of geldig vertegenwoordigd bij volmacht, die samen 320 / 360 sten vertegenwoordigen van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

PUNT 1: Aanstelling voorzitter + secretaris

-----  
Aanstelling voorzitter:

Mw. (...) stelt zich kandidaat en wordt unaniem als voorzitter van de eigenaarsvergadering verkozen.

Aanstelling secretaris:

Imove stelt zich kandidaat als secretaris en wordt unaniem verkozen door de eigenaarsvergadering.

PUNT 2: Goedkeuring jaarafrekening + balans

-----  
De jaarafrekening werd vooraf nagezien door de commissaris der rekeningen, zijnde Mw. (...).

In het laatste boekjaar werd 2x het onderhoud van het dak aangerekend. Reden hiervan is dat er in het boekjaar voordien geen factuur hieromtrent werd bezorgd.

De jaarafrekening en balans worden unaniem aanvaard en goedgekeurd.

PUNT 3: Budgettering volgend boekjaar + balans

-----  
De eigenaarsvergadering beslist unaniem om het budget over te dragen naar 2024 / 2025 en dit betreffende de lopende kosten.

Het reservefonds bedraagt 22.263,30 € per 30/04/2024.

De eigenaarsvergadering beslist unaniem om dit boekjaar 150 € / appartement te sparen  
De opvraging zal in de maand januari 2025 gebeuren.

## VERVOLG VERSLAG 26 april 29

PUNT 4: Kwijting syndicus + commissaris der rekeningen + raad van mede - eigendom

---

### Kwijting raad van mede-eigendom:

Er is geen raad van mede-eigendom aanwezig in het gebouw. Per ingang is er wel een gangverantwoordelijke.

### Kwijting commissaris der rekeningen:

De eigenaarsvergadering verleent unaniem kwijting aan de commissaris der rekeningen zijnde Mw. (...).

### Kwijting syndicus:

De eigenaarsvergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus voor hun uitgevoerde taken.

PUNT 5: Benoeming syndicus + commissaris der rekeningen + raad van mede - eigendom

---

### Benoeming syndicus:

Zakenkantoor Imove stelt zich herkiesbaar als syndicus en wordt unaniem door de eigenaarsvergadering verkozen voor een volgend werkingsjaar.

### Benoeming commissaris der rekeningen:

Mw. (...) stelt zich verkiesbaar als commissaris der rekeningen en wordt unaniem door de eigenaarsvergadering verkozen voor het volgende werkingsjaar.

### Benoeming raad van mede – eigendom:

De eigenaarsvergadering beslist unaniem om geen raad van mede-eigendom aan te stellen, gezien er geen kandidaten zijn voor deze functie.

Per ingang zal wel opnieuw een gangverantwoordelijke aangesteld worden.

Kandidaten gangverantwoordelijken zijn:

- Nr. 2 -> Mw. (...)
- Nr. 4 -> Mw. (...)
- Nr. 6 -> Mw. (...)
- Nr. 8 -> Mw. (...)
- Nr. 10 -> geen kandidaat.

De eigenaarsvergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van deze gangverantwoordelijken.

PUNT 6: Bespreking vervangen waterput (versterkte meerderheid 2/3 der stemmen) Zie voorstel

---

Momenteel zijn er serieuze problemen met de **waterput**, dewelke dringend vervangen moet worden.

Er zijn een aantal firma's ter plaatse geweest, doch maar 2 prijzen werden verkregen.

## **VERVOLG VERSLAG 26 april 29**

Arnouts: raming van 6.000 €, bepaalde werken zullen in regie uitgevoerd worden.

Seram: 13.000 €

Na grondige bespreking beslist de eigenaarsvergadering unaniem om deze werken te laten uitvoeren door de firma Seram en deze werken te financieren via het reservefonds.

### PUNT 7: Nieuwe ramen Grote Dries 8 bus 1

-----

Alle ramen moeten in aluminium zijn alsook moet het zwarte paneel verwijderd worden, gezien dit niet uniform is.

Tegen 31/12/2024 moet dit in orde zijn, zo niet zal een procedure gestart worden. De uniformiteit moet immers behouden blijven.

### PUNT 8: Bespreking Fiberglas

-----

Men wenst de leidingen via de voortuin naar het gebouw te brengen, doch hiervoor moeten de terrassen van de gelijkvloerse verdiepingen open gebroken worden. De wachtbuizen lopen immers niet tot aan de gevel.

De werken werden stilgelegd omdat er geen toelating was. Indien dit nogmaals voorvalt, moeten de betrokken werkmensen weggestuurd worden.

Imove zal trachten een oplossing te zoeken en dit in samenspraak met Proximus en de gangverantwoordelijken.

### PUNT 9: Bespreking leidingen app. Lesicki

-----

Er waren lekken in nr. 10 onder het appartement van Dhr./Mw. (...) en dit ten gevolge van leidingen die vervagen moesten worden (privatief).

Deze leidingen werden ondertussen reeds vervangen.

Tegen de volgende eigenaarsvergadering zullen offertes opgevraagd worden om de koperen afvoerbuizen in het gebouw te vervangen.

### PUNT 10: Plaatsen groendak (versterkte meerderheid 2/3 der stemmen) en / of zonnepanelen

-----

Imove kan melden dat de plaatsing van een groendak geen effect heeft betreffende de isolatie.

Het plaatsen van zonnepanelen in functie van de private delen, is momenteel nog niet haalbaar.

De eigenaarsvergadering heeft hier voorlopig geen interesse in.

### PUNT 11: Geurhinder app. 10 gvl I.

-----

Dhr. & Mevr. (...) melden dat er nog steeds een enorme geuroverlast is afkomstig van de burens. De gemeente Edegem zou hier iemand voor langs sturen.

### PUNT 12: Opkuis garages na wateroverlast

-----

De wateroverlast in de garages en kelders is te wijten aan de problemen met de waterput (zie punt 6).

## VERVOLG VERSLAG 26 april 29

PUNT 13: **Nieuw slot** (versterkte meerderheid 2/3 der stemmen)

-----

In nr. 4 zijn er problemen geweest met een privaat slot na vandalisme. Daarom wordt voorgesteld om een permanent nachtslot te laten plaatsen. Op die manier kan men in geval van nood nog steeds de inkomdeur openen met de parlofonie / videofonie. Raming kostprijs: ± 2.300 €.

Na grondig overleg zullen de eigenaars van nr. 4 dit onderling verder bespreken en indien nodig hun beslissing overmaken aan de syndicus.

Hierop aansluitend meldt Imove dat de dienst inbraakbeveiliging steeds adviseert om de eigen appartementsdeur te beveiligen.

PUNT 14: Vervangen brander app. Grote Dries 6 bus 2

-----

Eigenaars die een nieuwe boiler dienen te laten plaatsen, kunnen enkel nog condenserende ketels verkrijgen, doch dan moeten de appartementen die aangesloten zijn op dezelfde schacht gelijktijdig een nieuwe ketel plaatsen. In de gemeenschappelijke schouw mogen immers geen condenserende en atmosferische (oudere ketels) samen op aangesloten worden.

PUNT 15: Diversen

-----

- Imove meldt dat alle briefwisseling ook per mail kan bezorgd worden. Op deze manier kan de gemeenschappelijke kost van de briefwisseling verminderd worden, en dit à rato het aantal eigenaars die alles per mail wensen te ontvangen. De kosten voor de briefwisseling voor de eigenaars die toch alles per post wensen te ontvangen, blijft wel een gemeenschappelijke kost gezien dit wettelijk voorzien is. Eigenaars die alle briefwisseling per mail wensen te ontvangen, dienen dit per mail aan te vragen aan Imove. Van zodra u een bevestigingsmail ontvangt, zal alles per mail verstuurd worden. Eigenaars die de briefwisseling per post willen blijven ontvangen, hoeven niets te ondernemen.
- Door problemen met de leveranciers werd er nog geen spiegel en bord geplaatst. Dhr. (...) volgt dit verder op.
- Er mogen geen affiches opgehangen worden van eender welke aard (politiek, geloof, ...).
- Dhr. (...) wenst een lijst met de gegevens van alle eigenaars te ontvangen. Imove zal dit overmaken, doch rekening houdende met de GDPR-wetgeving (enkel naam, adres, appartementsnummer en quotiteiten).
- Eigenaars / bewoners die problemen hebben met hun parlofoon, dienen dit privaat te regelen, behalve indien heel het gebouw problemen ondervindt.

De algemene eigenaarsvergadering wordt gesloten te 20.30 uur.

Alle opmerkingen aangaande dit verslag dienen schriftelijk, binnen de veertien dagen gemeld te worden aan de syndicus.

De notulen van de beslissingen genomen op deze vergadering, worden ondertekend door de voorzitter. Er zijn geen andere eigenaars meer aanwezig.

Het beheer,



**VERVOLG VERSLAG 26 april 29**