

Residentie Ten Berge - Sportlaan 6, Lokeren (9160)
KBO: 0832.553.869

Notulen statutaire algemene vergadering d.d. 19 maart 2024

1. Welkom en bepaling aanwezigheidsquorum

De syndicus heet de aanwezigen welkom.

Aanwezig of vertegenwoordigd: 87300/100000 (87,30%) quotiteiten, 22/25 (88,00%) personen.

Gelet op voorgaande kan er rechtsgeldig vergaderd worden.

2. Aanstelling voorzitter algemene vergadering (1/2+1 meerderheid)

Dhr Lievens wordt unaniem benoemd als voorzitter.

3. Bespreking inkomsten en uitgaven + goedkeuring afrekening en balans (1/2+1 meerderheid)

De afrekening werd voor de algemene vergadering verstuurd naar alle eigenaars.

Deze wordt uitvoerig besproken. De commissaris brengt verslag uit van hun controle.

De vergadering merkt op dat de factuur 20 en 32 op een verkeerde verdeelsleutel werden geboekt. De vergadering vraagt om in het huidige boekjaar een correctie uit te voeren. Dit wil zeggen dat deze kost zal weggetrokken worden in de verdeelsleutel LIFT 2 en worden aangerekend in de verdeelsleutel LIFT 1. De eindafrekeningen die nu werden bezorgd zal aangepast worden. Alle eigenaars zullen een aangepast eindafrekening ontvangen. Degene die reeds betaald hebben, zal dit rechtgezet worden. De gecorrigeerde eindafrekening zal mee verzonden worden met de notulen.

De vergadering keurt de afrekening 2023, mits de correctie in huidig boekjaar, inclusief alle individuele afrekeningen en de balans per 31/12/2023 unaniem goed.

4. Bevestiging verdeelsleutel watermeters (4/5 meerderheid)

De factuur van de Watergroep werd in het verleden steeds verdeeld volgens aandelen. Aangezien dit geen realistischer verdeling is volgens het gebruik, werd er besloten om af te rekenen per verbruik adhv tussenmeter.

Dit punt zal elk jaar op de vergadering aan bod komen om zo de aanpassing van de basisakte met betrekking tot het wijzigen van de verdeelsleutel te vermijden. Dit is een zeer grote koste.

De syndicus geeft toelichting hoe de verbruiken zijn berekend. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor zijn eigen privatieve teller. Alle eigenaars zijn akkoord dat de tellers op het einde van het jaar doorgegeven worden aan de syndicus.

De meter worden op een vaste dag worden opgenomen. Deze datum zal gecommuniceerd worden naar alle eigenaars wanneer de meter wordt opgenomen. Deze zal steeds doorgaan tijdens de jaarwissel.

Hierover is een unaniem akkoord.

5. Jaarlijks verslag Raad

De raad licht het voorbije werkingsjaar toe. Dit verslag staat ook ter beschikking op het Dobby-klantenportaal.

Er wordt gevraagd om opnieuw Dobby-wachtwoorden te bezorgen aan de eigenaars die nog niet zijn aangemeld op het portaal.

De vergadering is unaniem akkoord met het aanstellen van MC cleaning voor periodiek ruimen van de septische put. Dit zal een keer per jaar uitgevoerd worden. Indien nodig zal dit 2 maal uitgevoerd worden.

De parking voor het gebouw ziet groen door het mos. Gezien deze parkeerplaatsen zijn privaat en dienen privaat onderhouden te worden.

De lift ter hoogte van de onparen nummer komt niet steeds aan op niveau. De liftfirma dient hiervoor opnieuw langs te komen. De syndicus neemt dit op met de onderhoudsfirmas van de lift.

10. Begroting 2024, gewone werkmiddelen, goedkeuring (1/2+1 meerderheid)

De raming werd samen met de uitnodiging/ afrekening verstuurd. De raming wordt overlopen. De vergadering keurt de raming tbv 42.050,00 euro unaniem goed.

11. Bespreking + beslissing wijziging statutaire periode (1/2+1 meerderheid)

Dit agendapunt is aangevraagd door een mede-eigenaar, om de bepaling van de 15-daagse periode op te nemen. Deze loopt momenteel tijdens de laatste 15 dagen van maart.

Het boekjaar sluit af op 31/12. Na afsluit van het boekjaar wordt de afrekening opgemaakt en gecontroleerd door de rekencommissaris. Deze afrekening wordt samen met de uitnodiging van de Algemene Vergadering verstuurd. Deze uitnodiging moet minstens 15 dagen voor de Algemene Vergadering worden verstuurd. Voor het versturen van de uitnodiging wordt met de raad samengezeten ter voorbereiding. Idealiter is er dus een 2-tal maand tussen datum van afsluit boekjaar en de 15-daagse periode. De 15-daagse periode vind nu ideaal plaats.

De vergadering is unaniem akkoord om deze 15-daagse periode niet te wijzigen.

12. Bespreking vernieuwing balustrades voorgevel gebouw (2/3 meerderheid)

Conform de beslissing van de algemene vergadering van 2023 dient dit punt opnieuw te worden opgenomen tijdens deze algemene vergadering.

Tijdens de vergadering 2023 werd besproken om offerte op te vragen om de gevel te isoleren via de spouwmuur. Er dient rekening gehouden te worden dat er een risico is op condensatie problemen in de appartementen door gebruik te maken van na-isolatie. Hierdoor stelt men best een architect aan om hiervoor een studie op te maken.

Het punt van de balustrades zal even on-hold gezet worden in afwachting van de subsidie.

13. Bespreking en beslissing aanstellen studie bureau (1/2+1 meerderheid)

Gezien er toch heel wat zaken komen kijken bij het vernieuwen van de balustrades en het isoleren van de voorgevel, raden wij aan om de nodige studie te laten uitvoeren. Dit om de nodige werken in kaart te brengen. Bij deze studie zal het gebouw volledig onder loep genomen worden.

Voor er offerte kan voorgelegd aangevraagd kan worden bij VEKA, dient er eerst een akkoord te zijn van de algemene vergadering om deze aan te vragen.

We ramen de kost voor het opstellen van dergelijke studie op 16.500 euro. Dit in alle voorbehoud van de werkelijke offerte die bekomen kunnen worden.

Voor deze studie is er op dit ogenblik een subsidie voorzien vanuit de overheid. Het studie bureau factureert 60% van de factuur aan het VEKA en 40 % aan de VME en dit met een maximum tussenkomst van 12.000,00 euro.

De vergadering is unaniem akkoord om offerte aan te vragen bij VEKA voor het uitvoeren van een studie. Deze zullen op de eerst volgende vergadering besproken worden.

14. Financiering aanstellen studie bureau (1/2+1 meerderheid)

Gezien er pas offerte aangevraagd kan worden na akkoord van de algemene vergadering, is dit agendapunt niet van toepassing. Dit zal op de eerst volgende Algemene Vergadering opnieuw worden aangehaald.

bekabeling zal tot op de bovenste verdieping voorzien worden. Elke eigenaar kan (privatief) zelf bepalen om de bekabeling ook tot in het appartement te brengen. De vergadering is akkoord om fiber te voorzien in de residentie adhv het voorstel dat werd opgemaakt.

De vergadering wordt gesloten om 17 uur.

Secretaris
Trigon BV
Michelle Van Meerbeeck

Voorzitter

Overige nog aanwezige eigenaar

