

**Verslag (Bijzondere) Algemene Vergadering : Beethoven**

**Ondernemingsnummer: 0549.881.914**

**Datum 25/09/2023**

**Uur : 17:00**

**Aanwezig: 852/1000 (85,20%) quotiteiten, 6/7 (85,71%) personen**  
**Stempunten**

**1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)**

De syndicus verwelkomt om 17 uur de mede-eigenaren in het kantoor van Parte Noord-Antwerpen te Handelslei 42, 2960 Sint-Job-in-'t-Goor.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- Voorzitter: Ohanyan Syuzanna
- Secretaris: de syndicus
- Stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**2: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)**

De commissaris heeft conform zijn opdracht de nodige controles kunnen uitvoeren en heeft geen onregelmatigheden vastgesteld in de boekhouding. Hij adviseert de algemene vergadering om de voorgelegde documenten goed te keuren alsook decharge te verlenen.

De eigenaars worden ingelicht aan de hand van het verslag van de rekencommissaris en hebben uitgebreid de mogelijkheid gehad om vragen te stellen.

De eigenaars hebben inzage gekregen in:

- Overzicht gemeenschappelijke kosten en opbrengsten
- Overzicht privatieve kosten en opbrengsten
- Balans en resultatenrekening
- Overzicht verdeelsleutels

De eigenaars keuren met volledige kennis van zaken de bovenvermelde documenten in bijlage, rekening houdend met de gebruikte verdeelsleutels, mits de volgende opmerkingen goed:

- Akkoord met onkostenlijst en balans -behalve met de factuur Zeron.

Zeron geeft ons de volgende verklaring :

*" De Dobby kosten zijn kosten aangerekend door de leverancier Zeron, die ook de website en login voor de mede-eigenaars voorziet. Hieronder vindt u de uitleg van de leverancier zelf*

*We hebben als softwareprovider een grote technologische update voorzien voor Syndixis en Dobby in 2022. Deze update was noodzakelijk om er steeds voor te blijven zorgen dat jullie kunnen werken op veilige en moderne technologie. Dit is op zijn beurt noodzakelijk om de veilige verwerking van jullie data te blijven garanderen. De vorige versie van Syndixis wordt daarom ook niet meer ondersteund, en komt dus ook met het nieuwe prijsmodel.*

*Dobby zorgt er tevens voor dat alle informatie m.b.t. de VME (AVs, verslagen, documenten, gegevens eigenaars en huurders, meldingen, etc.) per gebouw steeds overal beschikbaar is via de Dobby (web-japp. Jullie hebben dus steeds alle relevante gebouw informatie beschikbaar "in jullie broekzak". Verder, er kan ook digitaalvergaderd en gestemd worden, een noodzakelijke ontwikkeling die gebleken is tijdens de voorgaande Corona periode. Ik hoop u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben. Vriendelijke groeten,- Team Zeron"*

-Facturen Bulio: Fout Parte werd rechtgezet (CN ontvangen)

Indien de boekhouding niet goedgekeurd wordt zal de syndicus op kantoor een bijzondere algemene vergadering moeten organiseren teneinde alsnog een goedkeuring te bekomen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**3: Kwijting rekencommissaris(sen) (50%+1)**

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde personen tot heden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**4: Kwijting syndicus.(50%+1)**

De algemene vergadering wordt verzocht om tot heden decharge te verlenen over het mandaat van de bovenvermelde personen tot heden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(574)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (130): Osmanaj Shehrije : 130
- Blanco: (148): Romero - Kampers Antonio - Wendy : 148

**5: Mandaat syndicus en verwerking gegevens VME volgens GDPR(50%+1)**

Wegens toetreding van Verhelst Beheer tot de Parte Expert Groep dient de contractuele partij in de beheersovereenkomst aangepast worden.

Tevens werd een naamsverandering doorgevoerd van Verhelst Beheer naar Parte-Noord Antwerpen.

Alle andere modaliteiten van de beheersovereenkomst blijven van toepassing.

Ondanks bij vorige AV het mandaat werd verlengd tot dd. 31/12/2023, dient er een nieuw contract voorgelegd te worden.

Het huidig mandaat, als syndicus, conform beslissing AV dd. 26/09/2022, loopt tot op heden + 1 maand.

AV komt tot de beslissing om het mandaat niet te verlengen. De AV geeft het mandaat aan voorzitter van deze AV om een nieuwe syndicus aan te stellen en het beheerscontract met de nieuwe syndicus te ondertekenen.

De nieuwe beheersovereenkomst, onder de naam Parte Noord-Antwerpen, loopt vanaf 26/09/2023 tot 26/10/2024 (1jaar)

De vereniging van mede-eigenaars bevestigt het algemeen takenpakket van Parte Noord-Antwerpen en de hieromtrent initieel bedongen vergoeding en/of tarifiering. Hetzelfde geldt voor wat betreft de aanvullende en buitengewone opdrachten. De overeengekomen basistarieven zijn jaarlijks onderhevig aan de evolutie van de index en alleszins herzienbaar in geval van verlenging en/of uitbreiding van het algemeen takenpakket; hetzij de bevestiging en/of uitbreiding van een aanvullende opdracht. Voor zoveel als nodig geeft de vereniging van mede-eigenaars de syndicus eveneens het recht de initieel overeengekomen vergoeding jaarlijks te actualiseren conform de meest actuele wettelijke normen en/of gemiddelde praktijk in de sector.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 3 jaar.

Het is de wettelijke verplichting van de Vereniging van Mede-Eigenaren (VME) om verschillende gegevens van de mede-eigenaren te bewaren en te verwerken.

De VME stelt Parte Noord-Antwerpen aan om deze taak op zich te nemen. Hierdoor moet er een verwerkingsovereenkomst, conform art 28 van de AVG, opgesteld worden tussen de VME, als verwerkingsverantwoordelijke, en Parte Noord-Antwerpen, als verwerker.

Tevens moet de VME een register bijhouden met de verwerkingsactiviteiten van de VME. Hierin worden o.a. gegevens bijgehouden over de verwerkingsdoeleinden, beschrijving van de categorieën van betrokkenen, bewaartermijn, ...

Parte Noord-Antwerpen heeft tijdig de nodige overeenkomst en register opgemaakt voor de VME.

De voorzitter van de algemene vergadering dient het contract met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 25,75%(138)
- Nee: 74,25%(398): Ohanyan Syuzanna : 130, Osmanaj Shehrije : 130, Selij Jose : 138
- Onthouding: (316): Romero - Kampers Antonio - Wendy : 148, Venken Gert : 168
- Blanco: (0)

#### 6: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Parte Noord-Antwerpen te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe.

Zijn/haar verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Als rekencommissaris wordt de heer Geert Venken aangeduid (\*\*).  
(\*\*) *Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.*

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

#### 7: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)

De syndicus legt de opgemaakte jaar-en meerjarenbegroting voor en geeft toelichting bij de verschillende te verwachten algemene kosten en mogelijk te verwachten kosten in de toekomst.

Aan de hand van de begroting van 6.879,60 EUR wordt het eenmalig vast werkkapitaal bepaald op 2.885,84 EUR (heden) en worden de maandelijkse provisies vastgelegd op een totaal van 570,00EUR.

De maandelijkse provisies zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisies zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

De opvraging van het eenmalig vast werkkapitaal zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een ander sluitende beslissing door de algemene vergadering.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

#### 8: Opbouw reservekapitaal (50%+1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering.

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van 3.360,00 EUR per boekjaar (heden).

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering. De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

In geval dat 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00. De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering.

Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**9: Verzekeringen (50%+1)**

De huidige blokpolis is een AXA blokpolis.

A) Blokpolis AXA

Bespreking en stemming nieuwe verzekeringspolis(sen) (1/2e + 1)

Er wordt verwezen naar de offerte voor een nieuwe blokpolis en uitbreidingen, de IPID documentatie en de uitgebreide toelichting van de Algemene en Bijzondere voorwaarden.

De VME beslist na bespreking / toelichting over:

**1. De blokpolis**

Resultaat stemming: (goedgekeurd / niet goedgekeurd)

De blokpolis zal na goedkeuring door de VME op de Algemene Vergadering opgezegd worden tegen de vervaldag. Van zodra de polis stukken zijn opgemaakt, zullen die automatisch ter beschikking gesteld worden voor de VME en haar mede-eigenaars via de syndicus.

Is de VME reeds verzekerd via BDM-Federale Verzekeringen? Dan kan die na overname van het mandaat voor deze polis door de nieuwe verzekeringsmakelaar automatisch genieten van de uitgebreide voorwaarden van de conventie.

**2. De uitbreidingen**

Deze uitbreidingen kunnen niet afzonderlijk, dus los van de nieuw voorgestelde blokpolis, worden afgesloten.

**a. BA VME +BA Raad en Rekeningcommissaris**

Resultaat stemming: (goedgekeurd / niet goedgekeurd)

**c. De 'kleine' rechtsbijstand via BDM - Federale Verzekering**

Resultaat stemming: (goedgekeurd / niet goedgekeurd)

Totaal : 1036,92+40+60

Resultaat stemming: (goedgekeurd )

Algemeen: de opzeg van bestaande polissen en/of activatie van de nieuwe polis(sen) gaat samen met de overdracht van het verzekeringsmakelaarsmandaat naar AB Brokers NV, makelaar van de Parte Groep.

De syndicus heeft een kopie van de bijzondere en algemene voorwaarde op de website van het gebouw gezet. Elke eigenaar kan deze downloaden via zijn persoonlijke login. Dit agendapunt werd uitvoerig toegelicht en besproken met de mede-eigenaren, waarna de mede-eigenaars uitgebreid de mogelijkheid hebben gehad om vragen te stellen. De syndicus zal de gevraagde wijziging zo snel mogelijk doorvoeren, doch dient er rekening gehouden te worden met eventuele contractuele opzegperiodes en andere wettelijke bepalingen.

De algemene vergadering gaat over tot stemming.

**Verdeelsleutel: K00 - Basisakte**

**Vereiste meerderheid: 1/2 + 1**

**Resultaten:**

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**10: Contractuele leveringen en technisch verslag (50%+1)**

De syndicus bespreekt alle leveringen aan de VME en brengt volgend verslag uit:

- energieleverancier via raamcontract van Parte Noord : Engie
  - netwerkbeheerder: Fluvius
  - blokpolis: AXA - Makelaar : Le Doux & Mortelmans BV Herwaardering van gebouw door Ced Expert (Verzekerde waarde van 923.562,46 naar 1.145 398,63 EUR gezien waarde werd vastgesteld door erkend expert , is het gebouw verzekerd in nieuwbouwwaarde , zonder toepassing van de evenredigheidsregel.) Franchise : 297,00 EUR.
  - rechtsbijstand: LAR
- Zie punt AV Verzekering nr 9

Periodiciteit en geldigheid van verplichte keuringen algemene delen:

- keuring Is installatie (alle 25 jaar): geldig tot 18/08/2047 (keuring op 18/08/2022)
- keuring brandveiligheid: De Algemene Vergadering meldt dat er enkel rookmelders aanwezig zijn in de gemeenschappelijke delen
- keuring EPC: geldig tot 19-10-2031

De syndicus licht de algemene toestand van het gebouw toe en doet volgende aanbevelingen:

- Elke privaatieve bouwlaag, inclusief berging en technische ruimte, moet voorzien zijn van een rookmelder (decreet 1/06/2012), indien het gebouw na 01 juni 2012 is gebouwd of indien er verbouwingen/aanpassingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige toelating nodig was.
- XXX

De syndicus wijst de leden van de VME erop dat er ook privaatieve keuringen dienen te gebeuren en er enkele preventiemaatregelen verplicht/aanbevolen zijn:

- rookmelders/brandblussers (verplicht 01/2020)

De eigenaars worden ingelicht dat dringende werken tot de bevoegdheid van de syndicus

**Verdeelsleutel: K00 - Basisakte**

**Vereiste meerderheid: 1/2 + 1**

**Resultaten:**

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Bepalingen bij plaatsing privaatieve XXXX installatie (50%+1 of 66,67%)**

Dhr./Mevr. XXX wenst een XXX met te laten installeren.

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de uit te voeren werken.

De AV gaat akkoord dat er XXX geplaatst mag worden voor app XX / eigenaar XX, mits voldaan aan onderstaande bepalingen:

**BUITEN UNIT AIRCO/WARMTEPOMP (66,67%) - (indien gevelmontage (80%))**

- De installatie dient te gebeuren door een erkend installateur
- De kosten voor installatie worden volledig gedragen door eigenaar die de installatie laat plaatsen



- De Buiten-Unit dient zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst te worden op het terras
- De Buiten-Unit dient gemonteerd te worden op rubberen steunpunten
- Indien er, tijdens montage en/of afbraak, schade wordt aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor herstel gedragen te worden door de eigenaar die de installatie laat plaatsen
- Indien de installatie dient verwijderd te worden voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor demontage en/of montage gedragen te worden door de eigenaar van de installatie
- /

#### **ZONNEPANELEN (66,67%)**

- Er dient aangifte te gebeuren bij Fluvius
- De installatie dient te gebeuren door een erkend installateur
- De kosten voor installatie worden volledig gedragen door eigenaar die de installatie laat plaatsen
- Na installatie dient een keuring van de laagspanning te worden uitgevoerd en het keuringsattest dient overgemaakt te worden aan de syndicus
- De zonnepanelen mogen enkel het aangewezen dakgedeelte bedekken
- De zonnepanelen moeten los gemonteerd worden en op rubberen steunpunten (eventueel verzwaard met zandzakken en/of tegels)
- Indien er, tijdens montage en/of afbraak, schade wordt aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor herstel gedragen te worden door de eigenaar die de installatie laat plaatsen
- Indien de installatie dient verwijderd te worden voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor demontage en/of montage gedragen te worden door de eigenaar van de installatie
- De eigenaar die deze installatie laat plaatsen dient zijn verzekeraar in kennis te stellen en eventuele bijpremie ten zijne laste te nemen
- /

#### **ZONNELUIFEL (66,67%)**

- Er dient een positief advies van architect en/of stabiliteitsingenieur te worden afgeleverd aan de syndicus
- De installatie dient te gebeuren door een erkend installateur
- De kosten voor installatie worden volledig gedragen door eigenaar die de installatie laat plaatsen
- De kast van de zonneluifel dient dezelfde RAL kleur te hebben als de raamkaders
- Het doek van de zonneluifel dient XXX als kleur te hebben
- Indien er meerdere zonneluifels geplaatst worden, dienen deze dezelfde kleur te hebben als de reeds aanwezige
- Indien er, tijdens montage en/of afbraak, schade wordt aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor herstel gedragen te worden door de eigenaar die de installatie laat plaatsen
- Indien de installatie dient verwijderd te worden voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor demontage en/of montage gedragen te worden door de eigenaar van de installatie
- De eigenaar die deze installatie laat plaatsen dient zijn verzekeraar in kennis te stellen en eventuele bijpremie ten zijne laste te nemen
- /

#### **LAADSTATIONS/LAADPUNTEN (50%+1)**

- De syndicus dient per aangetekende zending en/of e-mail in kennis gesteld te worden van de installatie
- Plan aanleveren met schema van plaatsing en aansluiting laadstation
- Er dient aangifte te gebeuren bij Fluvius (enkel bij plaatsing laadstations)
- De installatie dient te gebeuren door een erkend installateur
- De installatie dient aangesloten te worden op de private elektrische meter van de installerende eigenaar
- Er mag geen verzwaaring van de elektrische meter worden aangevraagd
- De kosten voor installatie worden volledig gedragen door eigenaar die de installatie laat plaatsen

- Na installatie dient een keuring van de laagspanning te worden uitgevoerd en het keuringsattest dient overgemaakt te worden aan de syndicus
- het laadstation, indien een ondergrondse parkeergarage, mag niet, d.m.v boringen, bevestigd worden aan buitenmuren en/of vloerplaat
- Indien er, tijdens montage en/of afbraak, schade wordt aangebracht aan de gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor herstel gedragen te worden door de eigenaar die de installatie laat plaatsen
- Indien de installatie dient verwijderd te worden voor werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen, dienen de kosten voor demontage en/of montage gedragen te worden door de eigenaar van de installatie
- De eigenaar die deze installatie laat plaatsen dient zijn verzekeraar in kennis te stellen en eventuele bijpremie ten zijne laste te nemen
- Bij plaatsing stopcontacten, voor lading elektrische voertuigen, moeten deze voldoen aan bovengenoemde bepalingen en voorzien voor het laden van elektrische voertuigen (aanduiding op deksel stopcontact)

/

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

(Indien dit agendapunt wordt aanvaard, zullen de bepalingen worden opgenomen in het goedgekeurde RIO.)

(Indien dit agendapunt wordt aanvaard, dienen de statuten te worden aangepast, op kosten en initiatief van de eigenaar die deze installatie wenst te plaatsen.)

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(852)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

#### **12: Meerwerken terras (50%+1)**

De opgevraagde offertes van leveranciers Van Laerhoven en Carrara worden uitvoerig toegelicht.

Op Av 26/09/2022 werd offerte 202210268 Van Laerhoven Bij aanvang van de werken stelde Van Laerhoven vast dat er meerwerken dienden te gebeuren vermits werd vastgesteld dat er geen waterdichting onder de terrastegels zit. Er werd een offerte meerwerken opgesteld 202310054 vermits Van Laerhoven niet enkel de onderkapping en waterkering wenst te doen omdat dit de problemen niet oplost. We konden niet tot een unaniem akkoord komen. De offerte Carrara Vermeld alleen het aanbrengen van plinten en is natuurlijk veel goedkoper. De werken die voorgesteld worden zijn dan ook niet aan te raden en konden ook niet tot een unaniem akkoord komen.

Zie ook expertiseverslag .

De mede-eigenaars hebben de mogelijkheid gekregen hun vragen te stellen over de verschillende uit te voeren werken en offertes.

De syndicus vraagt offerte aan Van Laerhoven om de reeds uitgevoerde werken terug in oorspronkelijke staat te brengen. Deze offerte wordt voorgelegd aan Suzanna Ohanyan Suzanna om na overleg met de andere mede-eigenaars voor akkoord te ondertekenen.

Bovendien wordt een nieuwe expert aangesteld om de uit te voeren werken te bepalen. Op basis van dit verslag wordt een nieuwe offerte opgevraagd op basis van de werken voorzien in de 2 offertes van Van Laerhoven door Ohanyan Suzanna . Indien deze lager zijn dan de huidige offertes krijgt Suzanna



**Ohanyan Suzanna na overleg met de andere mede-eigenaars het mandaat deze nieuwe offertes voor akkoord te ondertekenen.**

De kosten worden opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00. De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging. De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier. De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus. De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren. Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om private delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**13: Beslissingen bij voorraad laten uitvoeren (50%+1)**

Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn - binnen de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter- af te moeten wachten.

De wet op de mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering unaniem toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn - binnen de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(852)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**14: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht (50%+1)**

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

**Verdeelsleutel: K00 - Basisakte**

**Vereiste meerderheid: 1/2 + 1**

**Resultaten:**

- **Ja: 100,00%(852)**
- **Nee: 0,00%(0)**
- **Onthouding: (0)**
- **Blanco: (0)**

**15: Mededelingen syndicus en sluiting van de vergadering**

- **De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.**
- **De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.**
- **Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.**
- **Yskast onder de trap zou deze week waarschijnlijk opgelost.**
- **Contactpersoon van het gebouw: Meeusen Pascale**

**De vergadering wordt gesloten om 19 u.**

**Details**

- **Aanwezig: Meeusen Pascale (138), Ohanyan Syuzanna (130), Osmanaj Shehrije (130), Romero - Kampers Antonio - Wendy (vertegenwoordigd door Venken Gert) (148), Selij Jose (138), Venken Gert (168)**
- **Afwezig: Vranckx Ludovica (148)**