

EUROPACENTRUM
Europagalerij 5 bus 0801
8400 OOSTENDE
Ond.nr. gebouw: 0850.387.023

NOTAS, geassocieerde notarissen

Kouter 27
9000 GENT

Oostduinkerke, 13/05/2024

U. Ref.: JDG/AS/2240764
O. Ref.: 2024/00036

Geachte heer, mevrouw,

Ingevolge uw vraag van 20/03/2024 bezorgen wij u hierbij, overeenkomstig artikel 3.94, §1 en §2 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, de precontractuele en notariële informatie betreffende de overdracht van 017 (2-0204), eigendom van I

§1

1. Het bedrag van het werkkapitaal en van het reservekapitaal.

Het vast werkkapitaal bedraagt 305.976,85 euro. Het aandeel in het vast werkkapitaal bedraagt 1.063,41 euro en zal aan de nieuwe eigenaar(s) worden opgevraagd na het verlijden van de akte en voor de verkoper verrekend worden met zijn eindafrekening.

Naast het vast werkkapitaal worden ook voorschotten (provisies) in de loop van het boekjaar opgevraagd voor een totaalbedrag van 849.384,00 euro. Dit is per kwartaal 9,00 euro per aandeel waarvan 5,50 euro voor gewone kosten en 3,50 euro voor het reservefonds.

Het reservefonds bedraagt momenteel 1.664.857,48 euro. Het aandeel van de bewuste kavel(s) in dit reservefonds bedraagt 5.786,15 euro. Overeenkomstig art. 3.94, §5, 2° N.B.W. blijft het reservefonds eigendom van de VME.

2. Het bedrag van de eventuele door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen alsook de kosten voor het opmaken en bezorgen van de vereiste informatie van §1 en §2.

Behoudens vergissing is de verkoper op heden 738,00 euro verschuldigd aan de VME. Daarnaast moet ook nog de afrekening voor het boekjaar 2023 te worden opgemaakt.

De kosten voor het opmaken en bezorgen van de inlichtingen bij verkoop (§1 en §2) bedragen samen 200,00 euro en kan betaald worden op de rekening van de VME nl. BE23 1030 6968 7191. Deze kosten zijn, overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.94, §4, N.B.W., ten laste van de overdragende mede-eigenaar.

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.

De AV van zaterdag 23/03/2024 besliste om het reservefonds aan te vullen met 3,50 euro per aandeel per kwartaal. Dit wordt per kwartaal opgevraagd en zit vervat in de totale opvraging van 9,00 euro per aandeel.

4. Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.

Er zijn momenteel enkele procedures lopende. Deze verschillende dossiers worden verder behandeld door de raadsman van de VME.

VME c/ Romulus Invest: invordering onbetaalde provisies en afrekeningen

- Vonnis dd. 08/12/2020 (provisies t.e.m. 2021): gedeeltelijke betalingen zijn gebeurd. Het totaalbedrag is echter nog niet volledig vereffend. Er is opdracht gegeven aan de deurwaarder voor verdere uitvoering.
- Vonnis dd. 04/04/2023 (provisies 2022 + afrekening 2021): de tegenpartij is veroordeeld tot betaling van de achterstallen. Het vonnis werd recent betekend en wordt definitief op 07/04/2024. De invordering is lopende.
- Voor nieuwe achterstallen van 2023 en het 1ste kwartaal 2024 werd recent dagvaarding uitgebracht. De zaak is gepleit op de zitting van 16/04/2024. Bij vonnis van 30/04/2024 is de tegenpartij veroordeeld tot betaling van een bedrag van 91.468,76 euro. Het vonnis wordt zo spoedig mogelijk betekend waarna de invordering ook zal uitgevoerd worden.

Romulus Invest c/ VME: betwisting beslissingen AV 19/03/2022

Bij vonnis dd. 04/04/2023 werd de vordering van de tegenpartij ongegrond verklaard en tevens werden zij veroordeeld tot de kosten van het geding. Tegen dit vonnis werd geen hoger beroep aangetekend. Het vonnis werd ook betekend.

VME c/ AGEM (voormalige syndicus):

De zaak is uiteindelijk voorgeleid op de zitting van 13/06/2023. Syntheseconclusies van de partijen zijn opgemaakt. De zaak zou gepleit worden op 23/04/2024. We hebben voorlopig nog geen verdere info ontvangen.

5. De notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar.

In bijlage vindt u de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergadering van de laatste 3 jaar, alsook de periodieke individuele afrekeningen van de laatste 2 jaar.

6. Een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd

In bijlage vindt u de recentste goedgekeurde balans. Dit is op vandaag nog de balans voor het boekjaar 2022. De AV van 23/03/2024 gaf geen goedkeuring over de rekeningen van 2023 omdat deze nog niet volledig zijn afgewerkt. Het nodige wordt gedaan om alles op korte termijn af te werken en daarna aan de eigenaars te bezorgen.

52

- 1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling of vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.**

De Algemene Vergadering van 23/03/2024 keurde de begroting van de gewone kosten goed voor het lopende boekjaar 2024 voor een totaalbedrag van 579.540,00 euro.

Diezelfde AV keurde ook een aantal bijzondere werken goed:

- Vervanging van het huidige sleutelbeheersysteem door het nieuwe Salto Homelok: 16.727,45 euro
- Behandeling vloer tegen opstijgend vocht in de nieuwe fietsenstalling in de kelder: 24.416,25 euro
- Inrichting nieuwe fietsenstalling: budget van 6.000,00 euro
- Inrichting nieuw syndicuslokaal in de inkomhal (huidige 'vélokot'): max. 25.000,00 euro

- 2. Een staat van oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.**

Voor de gewone kosten, begroot op 579.540,00 euro, wordt een totale provisie opgevraagd van 519.068,00 euro. Het vast werkkapitaal kan een eventueel tekort opvangen tot de opmaak van de individuele afrekeningen volgend jaar.

De bijzondere werken zoals goedgekeurd en hierboven vermeld worden allemaal met het reservefonds gefinancierd.

De verkoper is gehouden zijn bijdragen tot de datum van de akte te betalen, tenzij anders bepaald. Gezien het huidige boekjaar nog lopende is, kan een afrekening van de kosten op dit moment nog niet opgemaakt worden. Pas na het einde van het boekjaar én na goedkeuring van de rekeningen door de Algemene Vergadering, kan de slotafrekening voor de verkoper opgemaakt worden, rekening houdende met de datum van de akte en eventuele afspraken met de koper(s).

- 3. Een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.**

Er zijn geen kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen.

- 4. Een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.**

Er zijn geen vaststaande, verschuldigde bedragen die pas nadien opeisbaar worden.

Tot slot kunnen wij u nog het volgende meedelen:

- Voor zover wij weten is er geen hinderlijke inrichting die is opgenomen in de lijst die door de Vlaamse Regering werd opgesteld overeenkomstig artikel 6 van het Bodemdecreet.
- Er werden sinds 01/05/2001 werken aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerd waarvoor een **postinterventiedossier** verplicht is. Dit dossier werd volgens artikel 49bis KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen aan de **syndicus toevertrouwd**.
- Er zijn, voor zover ons bekend, twee wijzigende basisaktes opgemaakt. De eerste dateert van 26 maart 1971 verleden voor notaris Michel Vileyn te Nieuwpoort. De tweede op 18 juli 2014 verleden voor notaris Bernard Maertens te Brugge.
- Ter informatie bezorgen wij u als bijlage een kopie van de verzekeringspolis van de residentie.

Mogen wij u vriendelijk verzoeken ons de juiste datum van de verkoop te laten kennen evenals de identiteit van de nieuwe eigenaar(s) en de eventuele bijzondere voorwaarden betreffende de verdeling van de kosten van het lopende boekjaar?

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Vincent Vandekerckhove
Property Manager & Coach
Leopold II Laan 268 - 8670 Oostduinkerke
058/53 37 40 - vincent@servimosyndic.be

Verslag van de algemene vergadering van VME Europacentrum (0850.387.023) gehouden op
**25/03/2023 om 10:00 bij VIP-zaal van de Versluys Dôme (Basketbal Club Oostende), Northlaan 13
te Oostende.**

De mede-eigenaars zijn in algemene vergadering bijeen op uitnodiging van de syndicus. Deze uitnodiging werd verstuurd aan alle eigenaars op 9 maart 2023 met vermelding van de dagorde, volgens de wettelijke bepalingen.

Behandeling van de dagorde:

De inschrijving voor de algemene vergadering alsook het stemmen gebeurt elektronisch en contactloos via een zelf ontwikkeld registratie- en stelsysteem. Overeenkomstig artikel 577-6, §10 B.W. dient de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden vermeld te worden in het verslag. Indien van toepassing zullen deze als bijlage bij het origineel verslag van deze vergadering worden gevoegd.

De eigenaars zijn unaniem akkoord dat er een **geluidsopname** wordt gemaakt van deze vergadering.

01 - Aanwezigheden en Quorum ()

De aanwezigheidslijst toont aan dat bij aanvang van de vergadering 174 van de 293 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd zijn met samen 16.209 van de 23.730 aandelen.
Het vereiste quorum is bereikt, zodat de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en haar beslissingen bindend zijn voor zowel alle huidige als toekomstige eigenaars.

02 - Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (1/2 + 1)

De heer _____ is unaniem aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

03 - Aanstelling secretaris algemene vergadering (1/2 + 1)

De syndicus is unaniem aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

04 - Financieel boekjaar 2022 ()

04.01 - Voorstelling financieel verslag boekjaar 2022 ()

De syndicus licht het financieel verslag voor het boekjaar 2022 met balans en resultatenrekening toe. Aan het einde van het boekjaar is er een te financieren saldo van 39.676,55 euro. Dit saldo zal onder de eigenaars verdeeld worden via de individuele afrekening.

Er worden verschillende vragen gesteld, onder andere over het openstaand saldo van de eigenaars, de kost voor het gebruik water, uitgevoerde werken, poetsen van de residentie, enz... De syndicus en de voorzitter geven hierbij verdere toelichting.

Wat betreft de achterstallige bedragen, is sinds de aanstelling van Agentuur Philip het openstaand bedrag verminderd van ongeveer 490.000 euro naar 216.000 euro. De dossiers worden verder opgevolgd.

04.02 - Verslag van de commissaris van de rekeningen boekjaar 2022 ()

De heer () licht de controle van de commissarissen over het afgelopen boekjaar toe. Het college van commissarissen adviseert de Algemene Vergadering om de boekhouding over het boekjaar 2022 voor akkoord te aanvaarden.

04.03 - Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2022 (1/2 + 1)

Na stemming is het financieel verslag van het boekjaar 2022 goedgekeurd (13.369 aandelen voor, 2.350 aandelen tegen, 439 aandelen onthouding).

04.04 - Kwijting aan de syndicus boekjaar 2022 (1/2 + 1)

De kwijting aan de commissarissen van de rekeningen is verleend voor het boekjaar 2022 (13.702 aandelen voor, 2.303 aandelen tegen, 149 aandelen onthouding).

04.05 - Kwijting aan de commissaris van de rekeningen boekjaar 2022 (1/2 + 1)

De kwijting aan de syndicus is verleend voor het boekjaar 2022 (13.324 aandelen voor, 2.350 aandelen tegen, 228 aandelen onthouding).

04.06 - Kwijting aan de raad van mede-eigendom boekjaar 2022 (1/2 + 1)

De kwijting aan de raad van mede-eigendom is verleend (13.762 aandelen voor, 2.042 aandelen tegen, 308 aandelen onthouding).

05 - Begroting, provisies en reservefonds voor het boekjaar 2023 ()

De begroting van de gewone kosten voor het boekjaar 2023 bedraagt 536.180,00 euro en is terug te vinden in het financieel verslag, in de rechterkolom bij de resultatenrekening.

Op basis van deze begroting en na overleg met de commissarissen van de rekeningen en raad van mede-eigendom wordt voorgesteld om de huidige provisie te behouden nl. 9,00 euro per aandeel per kwartaal waarvan:

- 5,50 euro per aandeel voor de gewone kosten
- 3,50 euro per aandeel voor het reservefonds

05.01 - Goedkeuring voorgestelde begroting en geplande provisie-opvragingen (1/2 + 1)

Na stemming is de voorgestelde provisie van 9,00 euro per aandeel goedgekeurd (12.650 aandelen voor, 2.816 aandelen tegen, 185 aandelen onthouding).

05.02 - Goedkeuring aanvulling reservefonds (1/2 + 1)

In antwoord op de vragen, leggen de syndicus en de voorzitter uit voor welke investeringswerken dit reservefonds gereserveerd is (werken die nog niet allemaal gestart zijn om diverse redenen, o.a. procedures). De algemene vergadering keurt de aanvulling van het reservefonds goed (12.235 aandelen voor, 2.939 aandelen tegen, 185 aandelen onthouding).

05.03 - Goedkeuring jaarlijkse indexering bedrag van mededinging (1/2 + 1)

De Algemene Vergadering van 2011 bepaalde het bedrag van mededinging op 10.000,00 euro. Met de huidige inflatie en om de koopkracht aan te houden wordt voorgesteld om dit bedrag jaarlijks te indexeren, gekoppeld aan de ABEX-index van januari. Rekening houdend met de index van januari 2023 (1.004) zou het geïndexeerd bedrag van mededinging 14.550,73 euro zijn.
De algemene vergadering keurt de jaarlijkse indexering van het bedrag van mededinging goed (10.783 aandelen voor, 4.303 aandelen tegen, 1.081 aandelen onthouding).

06 - Mandaten ()

Mevr. I .e sluit aan in de vergadering.

06.01 - Verlengen van het mandaat van de syndicus (1/2 + 1)

De syndicus stelt een nieuw mandaat voor van 2 jaar met geïndexeerde vergoeding en met geactualiseerde voorwaarden volgens de wettelijk toegelaten bepalingen.

De eigenaars keuren de verlenging van het mandaat goed (12.978 aandelen voor, 2.400 aandelen tegen, 566 aandelen onthouding).

06.02 - Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom (1/2 + 1)

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks aangesteld. De syndicus heeft meerdere kandidaturen ontvangen. De stemming gebeurt voor ieder lid afzonderlijk (zie bijlage aan de notulen van de AV via de stemlijsten):

1. De heer .poel is verkozen
2. De heer .ysen is verkozen
3. Mevrouw .de - De Groote is verkozen
4. De heer .aan is verkozen
5. De heer .santannens is verkozen
6. De heer . zal zetelen voor zijn echtgenote mevrouw l .t in de raad van mede-eigendom. De heer . is verkozen.
7. De heer .achter is verkozen.
8. De heer M .of is verkozen.
9. De heer J .e is verkozen.

06.03 - Aanstellen van een commissaris van de rekeningen (1/2 + 1)

Overeenkomstig de wet op de mede-eigendom dient de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of college van commissarissen aan te stellen.

De syndicus heeft de kandidaturen ontvangen van de heren l .rd. (zie bijlage aan de notulen van de AV via de stemlijsten):

1. De heer . is verkozen.
2. De heer F . en is verkozen.
3. De heer .archand is niet verkozen.

07 - Te nemen beslissingen/stemrondes ()

07.01 - Gevelrenovatie basis ()

Een stand van zaken betreft de werken in uitvoering wordt door architectenbureau Bruynbroeck gepresenteerd. Tijdens de afbraakwerken is gebleken dat de toestand van de wapening en het beton veel slechter is dan verwacht. Op vraag van de aannemer werd een stabiliteitsingenieur in het project betrokken om advies te verlenen. Het advies met betrekking tot de stabiliteit, meest aangewezen herstellwijze van de betonnen balken en wapening enz. is gekend sinds dinsdag 21 februari 2023. Op dit moment werken de architect en de aannemer aan een gedetailleerde prijsberekening, toelichting en voorstel. De geschatte prijs van de meerwerken bedraagt op dit ogenblik 275.000,00 euro.

Er is intussen een andere visie van mr. _____ die die mogelijks tot een goedkopere oplossing zou leiden. De 275.000 euro is dus een maximumbedrag. Het tegenvoorstel wordt intussen verder onderzocht.

07.01.01 - Stand van zaken - toelichting door architect Bruynbroeck ()

07.01.02 - Meerwerken stabiliteitsbalken (uitkragende balk) ()

Er is gebleken dat de wapening in zeer slechte toestand is. Op sommige plaatsen is deze zelfs helemaal verdwenen. Dit brengt de draagkracht en stabiliteit in gevaar. Alle voorzorgen zijn genomen, maar er moet wel een nieuwe wapening worden aangebracht.

07.01.02.01 - Akkoord uitvoering van deze bijkomende werken (2/3)

Er werd advies gevraagd aan stabiliteitsingenieur Stabitec. De details van deze noodzakelijke bijkomende werken waren beschikbaar op het eigenaarsportaal. Naar aanleiding van de opmerkingen door de heer Vi _____ werd eveneens een tweede opinie gevraagd aan stabiliteitsbureau Triconsult. De algemene vergadering keurt de uitvoering van de bijkomende werken voor een maximumbedrag van 275.000,00 euro goed (13.316 aandelen voor, 2.586 aandelen tegen, 349 aandelen onthouding). Het spreekt vanzelf dat hier zal gekozen worden voor de financieel gunstigste oplossing zonder afbreuk te doen aan de garanties en stabiliteit.

07.01.02.02 - Akkoord financiering meerwerken via reservefonds (1/2 + 1)

De algemene vergadering keurt de financiering van deze meerwerken via het reservefonds goed (12.675 aandelen voor, 2.428 aandelen tegen, 368 aandelen onthouding).

07.01.02.03 - Akkoord mandaat aan syndicus om opdracht te geven deze stabiliteits-meerwerken direct uit te voeren (1/2 + 1)

Er wordt aan de AV expliciet toelating gevraagd om deze werken per direct te laten uitvoeren, ongeacht of een proces tot nietigverklaring wordt opgestart of niet. Zonder deze machtiging is de syndicus genoodzaakt deze opdracht met 4 maand uit te stellen, wat concreet betekent dat de werken dienen te worden stilgelegd. Dit brengt veel kosten met zich mee voor de VME.

De algemene vergadering keurt het mandaat aan de syndicus goed (13.508 aandelen voor, 2.217 aandelen tegen, 218 aandelen onthouding). De werken moeten dus niet stilgelegd worden.

07.01.03 - Akkoord wijzigen herstellwijze balkons - balustrades - garantie + akkoord financieringswijze (1/2 + 1)

In het lastenboek was voorzien om enkele terrasvloeren na controle aan te pakken met behoud van de bestaande dorpels en balustrades.

De meeste terrasvloeren waren echter in een zodanig slechte staat waardoor het noodzakelijk was om deze grondiger aan te pakken. Bij de uitbraak is gebleken dat er heel wat vocht onder de tegels zit. De onderliggende betonplaat is gelukkig wel in goede toestand.

Daarnaast is ook een probleem vastgesteld met de waterkering onder de dorpels. De bestaande dichting is overal verweerd en biedt geen enkele garantie op een waterdicht geheel. Bijkomend probleem is het feit dat de bestaande balustrades verankerd zijn op deze dorpels. Om 100% garantie te verkrijgen op de waterdichting is het noodzakelijk om de dorpels en balustrades weg te nemen om zo degelijk werk mogelijk te maken.

Daarom wordt een aanpassing van de uitvoeringswijze voorgesteld waarbij de balustrades en dorpels worden weggenomen. Er zijn 2 mogelijke scenario's:

1. De bestaande balustrades en dorpels tijdelijk wegnemen, plaatsen nieuwe dichting, terugplaatsen balustrades en dorpels + extra profiel op balustrade zodat wettelijke hoogte wordt gehaald (100% garantie)
2. De bestaande balustrades en dorpels wegnemen, plaatsen nieuwe dichting, terugplaatsen dorpels en plaatse nieuwe balustrade (100% garantie)

Indien de eigenaars geen goedkeuring zouden geven over een aanpassing van de uitvoeringswijze, blijft de bestaande uitvoering zoals voorzien in het lastenboek behouden nl.

3. De bestaande balustrades en dorpels niet wegnemen, plaatsen nieuwe dichting (geen 100% garantie)

Stemrondes:

1. Akkoord aanpassing herstelwijze balkons:
De eigenaars van de basis keuren de aanpassing van de uitvoering van de herstelwijze van de balkons niet goed (769 aandelen voor, 1.184 aandelen tegen, 0 aandelen onthouding).
2. Indien ja: beslissing type herstelwijze balustrades + financiering balustrades: deze stemronde vervalt door de vorige beslissing
3. Akkoord aanwending reservefonds: deze stemronde vervalt door de vorige beslissing

07.02 - Akkoord opmaak onderhouds- en renovatiemasterplan VME, voor een maximaal bedrag van 45.000,00 euro incl. BTW, met steun van het VEKA (subsidie van 12.000,00 euro) en de Stad Oostende (subsidie Energiehuis nog te bepalen) - financiering via reservefonds (1/2 + 1)

In het kader van de lange termijn klimaatstrategie van de Vlaamse Regering biedt zich een unieke opportuniteit aan om een lange termijn onderhouds- en renovatiemasterplan op te stellen met technische, administratieve en financiële steun van de Vlaamse Regering.

Om tegen 2050 alle appartementsgebouwen te renoveren heeft de Vlaamse Regering op 8 juli 2022 beslist om een overheidsopdracht uit te schrijven tot 'Ondersteuning van de Vereniging van Mede-Eigenaars van appartementsgebouwen bij de opmaak van een renovatiemasterplan' en te voorzien in een kosteloze procesbegeleiding door een Benovatiecoach.

De situatie van mede-eigendom, het onderscheid tussen privaatieve en gemeenschappelijke delen, de gebouwgrootte en techniciteit (bvb. de collectieve installaties) vergen voor de renovatie van appartementsgebouwen een heel andere aanpak dan die voor eengezinswoningen.

Een eerste noodzakelijke stap is het correct adviseren van de VME over de renovatie-opties, op basis van een renovatiemasterplan opgesteld door een studie bureau. Het masterplan bestaat uit 2 grote delen nl.

- Een meerjarenonderhoudsplan gebaseerd op een conditiestaatmeting;
- Een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050.

Daartoe kan de VME een aanvraag indienen bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), dat op zijn beurt een minicompetitie uitschrijft naar 5 pre-geselecteerde studie bureaus. Vervolgens bezorgt het VEKA de voordeligste offerte aan de VME. Na het akkoord van de VME wordt een contract ondertekend tussen het studie bureau en de VME en start de opmaak van het renovatiemasterplan. De doorlooptijd voor het opmaken van dit masterplan bedraagt maximaal 6 maanden.

Bij de oplevering en na bewijs van aanvaarding door de VME kan het studie bureau bij het VEKA 60% van de kostprijs van het plan recupereren met een maximum van 12.000,00 euro inclusief BTW. De rest wordt gefactureerd aan de VME.

Stemronde:

De algemene vergadering keurt de opmaak van een renovatiemasterplan VME voor een maximum bedrag van 45.000,00 euro inclusief BTW goed met een financiering via het reservefonds (12.284 aandelen voor, 3.245 aandelen tegen, 283 aandelen onthouding).

07.03 - Brandveiligheid ()

Het komende boekjaar 2023 willen we voornamelijk werk maken van een verbetering van de brandveiligheid zodat de residentie voldoet aan de verschillende vragen en eisen van zowel de brandweer als de verzekeringsmaatschappij AG Insurance.

De verschillende voorstellen worden overlopen.

07.03.01 - Branddeuren appartementen: financiering via extra individuele opvraging (1/2 + 1)

Compartimentering is enorm belangrijk enerzijds om het brandrisico van het gebouw te beperken en anderzijds ook om de verspreiding van het vuur in geval van brand te verhinderen en de rookontwikkeling tegen te gaan.

In het verleden werden in de gemeenschappelijke delen de nodige branddeuren geplaatst. Ook alle appartementen moeten voorzien worden van een branddeur.

1 Compartimentering bovengronds – Verbinding tussen wooneenheden en trappenhallen

Context. Nieuwe hoge gebouwen bevatten drie brandwerende deuren op de weg tussen een appartement/studio en een trappenhall. In het Europacentrum is het mogelijk om twee brandwerende deuren (EI₁ 30) te voorzien.

Besluit. De evolutie van de brandwerende deuren is gunstig. Eenmaal iedere wooneenheid voorzien is van een brandwerende deur kan men spreken van een compartimentering aangepast aan de bestaande situatie. De syndicus is verantwoordelijk voor het in kaart brengen van de brandwerende deuren voor iedere wooneenheid en de opvolging ervan.

We willen de plaatsing van de branddeuren nu in groep laten uitvoeren en dit voor alle appartementen die op vandaag nog geen branddeur hebben. Ter voorbereiding van het project werd in overleg met de Fire Safety Engineer (FSE) een lastenboek/beschrijving van de werken opgemaakt die naar verschillende aannemers is gestuurd. De verschillende offertes en kosten worden voorgesteld:

- Ingelbrecht (Oudenburg): vanaf 450,00 euro rf30 (EI30)
- Provoost (Heule): vanaf 611,00 euro rf30 (EI30)
- Livo (Dendermonde): vanaf 334,82 euro rf30 (EI30)

Stemronde:

Aanstellen uitvoerder werken op basis van offertes: de algemene vergadering kiest voor de firma x

Stemresultaten:

- Ingelbrecht (Oudenburg): 7.912 aandelen
- Provoost: 519 aandelen
- Livo: 2.142 aandelen

07.03.02 - Akkoord compartimentering tellerkasten + akkoord financieringswijze (2/3)

De algemene vergadering keurt de uitvoering niet goed omdat het dossier nog niet rijp is (o.a. omdat er niet voldoende offertes zijn binnengekomen) (0 aandelen voor, 15.298 aandelen tegen, 136 aandelen onthouding).

07.03.03 - Akkoord ontroesten en behandelen tanks voor bluswater en akkoord financiering via reservefonds (2/3)

Op de bovenste verdieping zijn 4 watertanks aanwezig die zorgen voor het bluswater op de bovenste verdiepingen. Bij een controle van deze tanks was vastgesteld dat deze aan de binnenzijde volledig verroest zijn.

In oktober werd reeds 1 tank door de firma VERHO-Industries uitgevoerd nl. het volledig ontroesten en daarna behandelen en schilderen van de binnenzijde van de tank. Nu moeten de resterende 3 tanks nog uitgevoerd worden. Dit betreffen noodzakelijke werken. Er wordt akkoord gevraagd om dit via het reservefonds te financieren. Deze werken zouden voor de zomer kunnen uitgevoerd worden. Offertes zullen vanaf 15/03/2023 op het portaal beschikbaar zijn.

Stemrondes:

1. Akkoord uitvoering werken: de algemene vergadering keurt de uitvoering der werken door VERHO-Industries goed (12.728 aandelen voor, 2.735 aandelen tegen, 0 aandelen onthouding) voor de prijs van 32.377,7 euro inclusief 6 % btw.
2. Goedkeuring om deze werken met het reservefonds te financieren: de algemene vergadering keurt de financieringswijze goed (13.351 aandelen voor, 2.169 aandelen tegen, 0 aandelen onthouding).

07.03.04 - Akkoord koppelen liften aan brandcentrale + akkoord financieringswijze (2/3)

Op heden kunnen de liften in de toren nog gebruikt worden in geval van branddetectie, wat kan leiden tot het blokkeren van een lift of erger, bij rookverspreiding tot in de liftkoker vormt dit een ernstig risico voor de personen die zich in de lift zouden bevinden.

Besluit: De liften dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het werkingsprincipe van de liften bij brand bestaat eruit dat wanneer een signaal dat op een brand wijst wordt ontvangen van de branddetectie-installatie of een manuele oproepvoorziening, de liftkooi naar het aangeduide liftbordes wordt gebracht om de passagiers daar toe te laten uit te stappen en vervolgens de lift uit de normale dienst te halen.
- Elke liftbatterij is minstens voorzien van een manuele oproepvoorziening op een evacuatie niveau. Bovendien, als het gebouw uitgerust is met een algemene branddetectie-installatie of met een branddetectie-installatie in de liftschachten en/of in de machinekamers, moet deze installatie in geval van brand een signaal doorgeven naar de liften.
- Elke liftbatterij is minstens voorzien van een manuele oproepvoorziening op een evacuatie niveau. Bovendien, als het gebouw uitgerust is met een algemene branddetectie-installatie of met een branddetectie-installatie in de liftschachten en/of in de machinekamers, moet deze installatie in geval van brand een signaal doorgeven naar de liften.
- Wanneer er een algemene of gedeeltelijke detectie in het gebouw vereist is en de machinerie van de liften en goederenliften bevindt zich in de schacht, dient een rookdetectie geplaatst te worden in de schacht.
- Indien door een branddetectie-installatie een brand gedetecteerd wordt op het bordes dat overeenstemt met het aangeduide hoofdbordes, moet de lift een of meer bijkomende elektrische signalen krijgen opdat de liftkooi naar het aangeduide vervangende bordes wordt afgeleid.
- Wanneer de liften bij brand op het aangeduide bordes staan, moet de mogelijkheid bestaan dat de brandweer gemakkelijk kan controleren dat de liftkooien daar staan en dat niemand in de lift opgesloten is. Liften die, bij hun komst op het aangeduide bordes, met open deuren stilstaan en buiten normale werking worden gesteld, voldoen aan deze vereiste.

De liften moeten gekoppeld worden aan de brandcentrale. Hiervoor moet o.a. de nodige bekabeling tot in de machinekamers voorzien worden alsook de koppeling aan de centrale. Deze werken zijn noodzakelijk gezien het brandweerverslag en wordt akkoord gevraagd hiervoor en ook voor de financieringswijze.

Stemrondes:

1. Akkoord uitvoering werken: de algemene vergadering keurt de uitvoering der werken door Alertis goed (12.416 aandelen voor, 2.917 aandelen tegen, 336 aandelen onthouding) voor een bedrag van 31.685,57 euro, inclusief 6% btw
2. Goedkeuring om deze werken met het reservefonds te financieren: de algemene vergadering keurt de financieringswijze goed (12.246 aandelen voor, 2.918 aandelen tegen, 336 aandelen onthouding).

07.03.05 - Akkoord uitbreiding brandcentrale: plaatsen omroepinstallatie + akkoord financieringswijze
(2/3)

10 Evacuatie - Procedure

Context: In nieuwe hoge gebouwen wordt er niet direct overgegaan tot evacuatie. De ingebouwde compartimentering van de gebouwen leiden ertoe dat de niet-getroffen compartimenten lange tijd vrijgesteld worden van een brand. In die tijdspanne kan de brandweer de brand blussen.

Vaststelling: In het gebouw is het onduidelijk welke evacuatietactie moet worden toegepast. De compartimenteringsmaatregelen zullen in de toekomst leiden tot een aanvaardbaar brandveiligheidsniveau. De toegangen tot het dak zijn in werking en kunnen op een vlotte manier geopend worden.

Besluit: De brandweer stelt dat de aanwezigen niet direct dienen te evacueren in geval van brandalarm tenzij zij zich in de nabijheid van de brand bevinden. In de nabijheid van brand kan geïnterpreteerd worden in de vorm van het waarnemen van rook of vuur. **De brandweer zal de bewoners aanspreken wanneer zij dienen te evacueren.** Het gebruik van liften is verboden tenzij anders opgegeven door de brandweer. Er wordt een gedetailleerde evacuatietactie uitgewerkt in de toekomst, eventueel met een bijhorend systeem met luidsprekers en/of lichtsignalen.

'De brandweer zal de bewoners aanspreken wanneer zij dienen te evacueren'.

Samen met de raad van mede-eigendom is nagedacht hoe de nodige instructies tot bij de eigenaars, bewoners, huurders, enz. kunnen raken zeker gelet op de grootte van het gebouw. Het plaatsen van een omroepinstallatie is o.i. de meest geschikte oplossing.

Bedoeling is om op iedere verdieping een luidspreker te plaatsen waar bvb. vooraf opgenomen instructies kunnen afgespeeld worden maar ook rechtstreeks (live) instructies kunnen gegeven worden.

Tijdens de vergadering rijzen de vragen of er geen draadloze systemen mogelijk zijn (omdat bedrading complex is en een hoge kostprijs betekent), en of er geen koppeling mogelijk is met (een app) op de gsm. De betrokken firma's hadden gezegd dat draadloze systemen niet mogelijk zouden zijn. De vraag stelt zich ook of speaker en sirene op dezelfde lijn kunnen. Misschien zijn er dus nog andere mogelijkheden. De algemene vergadering wil dit verder laten onderzoeken.

Stemrondes:

1. Goedkeuring werken: de algemene vergadering keurt de uitvoering der werken niet goed (141 aandelen voor, 14.708 aandelen tegen, 136 aandelen onthouding).
2. Toewijzing werken: deze stemronde vervalt gezien de vorige beslissing.
3. Goedkeuring financiering met reservefonds: ook deze stemronde vervalt gezien de negatieve beslissing.

07.03.06 - Akkoord voorstel brandweer - verwijderen afgekeurde haspels - financiering via reservefonds (2/3)

Na de vorige keuring van de haspels zijn meerdere toestellen afgekeurd omwille van hun staat en leeftijd (+ 20 jaar). De kostprijs om de afgekeurde haspels te vervangen loopt hoog op. Aan de brandweer werd een alternatief gevraagd.

7 Blusmiddelen: Snelblussers, muurhaspels en stijgleiding

Context: Snelblussers en muurhaspels worden in nieuwe gebouwen voorzien om door de bewoners als eerste middel een beginnende brand te bestrijden. Een stijgleiding (vermoedelijk diameter 300 mm?) met bijhorende muurhydranten wordt voorzien zodanig dat de brandweer water tot bij de vuurhaard kan krijgen. De tanks op de 34^e verdieping hebben een gezamenlijke inhoud van 60.000 liter, zijn continu gevuld en zouden automatisch bijgevuld worden. De voeding zou verlopen op de volgende manier:

- 1^e verdiep t.e.m. 6^e: via stadsdruk
- 6^e verdiep t.e.m. 34^e: via watertanks

Vaststelling: De snelblussers en muurhaspels werden recent gecontroleerd. Daarbij zijn verschillende muurhaspels afgekeurd. De werking en capaciteit van de droge stijgleiding is onduidelijk. Op elke verdieping is een mobiele bluseenheid aanwezig.

Besluit: De werking en capaciteit (druk-debietmeting) van de stijgleiding dient bepaald te worden door de syndicus. Op iedere verdieping en in iedere trappenhall dient een DSP koppeling diameter 45 mm op de stijgleiding voorzien te worden.

De syndicus voorziet een jaarlijkse opleiding inzake het gebruik van snelblussers, hij doet hiervoor beroep op een onderneming in akkoord met de brandweer.

Op de 10^e en 20^e verdiepingen, en in iedere trappenhall, wordt een brandweerkast voorzien met de volgende middelen:

- Straalpijp type "G-FORCE Multiforce 500" voorzien van een DSP koppeling diameter 45
- 2 keer "Double Jacket aanvalsslang" diameter 45 voorzien van DSP koppelingen. Deze zijn als bundels, zoals voorzien in de vorm in de brandweervoertuigen, in de kast beschikbaar

Afgekeurde muurhaspels mogen verwijderd worden indien voldaan is aan de andere eisen inzake blusmiddelen.

Bedoeling is om alle bestaande haspels te verwijderen (jaarlijkse kost nazicht valt weg) en tegelijk het nodige materiaal te voorzien zoals gevraagd door de brandweer.

Stemrondes:

1. Akkoord uitvoeren voorgestelde werken door Chauffamax voor de totale kostprijs van 29.103,64 euro (verwijderen haspels, plaatsen DSP-koppelingen, plaatsen kasten met de nodige blusmiddelen): de algemene vergadering keurt de uitvoering der werken goed (12.820 aandelen voor, 145 aandelen tegen, 417 aandelen onthouding).
2. Akkoord financiering werken via het reservefonds: de algemene vergadering keurt de financieringswijze goed (12.820 aandelen voor, 145 aandelen tegen, 417 aandelen onthouding).

07.04 - Fietsenstalling (2/3)

De AV was vorig jaar akkoord met het principe om een fietsenstalling in de kelder te creëren. Ook de AV van Fase 2 gaf zijn akkoord.

De bedoeling is om de ruimte in de kelder volledig in te richten. Hiervoor zijn een aantal werken noodzakelijk nl. het vernieuwen van de toegangsdeur kant Christinastraat, het plaatsen van badgelezers op de verschillende deuren, het vernieuwen van de verlichting en het voorzien van de nodige rookmelders en koppeling aan de brandcentrale. Verschillende offertes zijn door D-Zajn opgevraagd.

De raming van de kostprijs voor de ingrepen bedraagt 28.253,91 euro inclusief btw.

Stemrondes:

1. Akkoord uitvoering werken: de algemene vergadering keurt de uitvoering der werken goed (8.677 aandelen voor, 3.652 aandelen tegen, 3.340 aandelen onthouding).

2. Akkoord financiering via reservefonds: de algemene vergadering keurt de financieringswijze goed (9.023 aandelen voor, 3.161 aandelen tegen, 2.769 aandelen onthouding).

07.05 - Akkoord geactualiseerde prijs onderhoud buitenschrijnwerk (1/2 + 1)

Vorig jaar keurde de AV het onderhoud van het buitenschrijnwerk van de voorgevel goed. De vergadering besliste om een mandaat te geven aan de syndicus en de raad van mede-eigendom om nog minstens 1 offerte te bekomen en daarna de werken toe te kennen voor het maximumbedrag van de laagste inschrijver Verhodekor, 188.216,87 euro.

Het project werd echter 'on hold' geplaatst, gelet op de betwisting en gestarte procedure door Romulus Invest (fam. id).

De offerte die vorig jaar is opgemaakt is niet meer geldig (indexatie lonen, prijsstijging materialen, enz.). Er is aan Verhodekor een actualisatie van de offerte gevraagd. Vandaag is de prijs 210.802,89 euro.

Stemronde:

Akkoord geactualiseerde prijs onderhoud buitenschrijnwerk voorgevel: de algemene vergadering keurt de geactualiseerde prijs goed (10.781 aandelen voor, 3.198 aandelen tegen, 1.231 aandelen onthouding).

07.06 - Akkoord vervangen elastische voegen zijgevel Vlaanderenstraat + akkoord financieringswijze (2/3)

De firma AWAH heeft na de zomer de werken aan de zijgevel uitgevoerd, meer bepaald het chemisch verankeren van de gevelpanelen. Deze werken waren eerder via een schriftelijke stemming door de AV goedgekeurd.

Tijdens de uitvoering van de werken is vastgesteld dat de elastische voegen tussen de panelen in slechte staat zijn. Op sommige plaatsen zijn de voegen zelfs verdwenen wat het risico op mogelijke waterinfiltraties uitermate verhoogd. Een vernieuwing van de elastisch voegen is noodzakelijk. Voor deze werken heeft de syndicus 2 offertes ontvangen van firma's die gespecialiseerd zijn in het uitvoeren van werken via touwtechnieken (dus geen stelling nodig):

- Firma AWAH: 112.360,00 euro incl. BTW
- Firma RaM: 92.200,07 euro incl. BTW (+ het herstellen van beschadigde panelen)

Stemrondes:

1. Goedkeuring uitvoering werken: de algemene vergadering keurt de uitvoering der werken door firma RaM voor de kostprijs van 92.200,07 euro inclusief btw goed (12.170 aandelen voor, 2.169 aandelen tegen, 891 aandelen onthouding).
2. Goedkeuring financiering via reservefonds: de algemene vergadering keurt de financieringswijze goed (11.587 aandelen voor, 2.750 aandelen tegen, 887 aandelen onthouding).

07.07 - RIO - huishoudelijk reglement en reglement bij verbouwwerken (1/2 + 1)

Het afgelopen jaar heeft de raad van mede-eigendom verder gewerkt aan het huishoudelijk reglement. Daarnaast werden ook enkele afspraken bij privatieve verbouwwerken toegevoegd. Het ontwerp kunt u op het portaal terugvinden.

De beide reglementen zullen ter goedkeuring aan de eigenaars worden voorgelegd. Na goedkeuring zullen deze ook toegevoegd worden aan het RIO.

Stemrondes:

1. Akkoord huishoudelijk reglement: de algemene vergadering keurt dit goed (11.736 aandelen voor, 2.668 aandelen tegen, 401 aandelen onthouding).
2. Akkoord reglement bij privatieve verbouwingen: de algemene vergadering keurt dit goed (12.501 aandelen voor, 2.833 aandelen tegen, 202 aandelen onthouding).

08 - Informatief ()

08.01 - Uitgevoerde werken zijgevel ()

De syndicus geeft een stand van zaken. Zoals beslist door de vergadering, zijn de panelen chemisch verankerend. Bijkomend werden plaatselijk enkele voegen vernieuwd.

08.02 - Feedback cameraonderzoek afvoerleidingen ()

Proline heeft een cameraonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de afvoerleidingen niet in goede staat zijn. Het project wordt verder uitgewerkt.

08.03 - Vernieuwen hoogspanningscabine ()

De werken zijn voorzien net na de paasvakantie (week 16).

08.04 - Aanleg glasvezelkabel Proximus ()

Proximus heeft glasvezelkabel (gratis) binnengebracht in het gebouw. Wie wenst, kan zich individueel aansluiten: dit wordt rechtstreeks geregeld tussen de provider en de eigenaar/huurder.

09 - Schriftelijke vragen van mede-eigenaars ()

09.01 - Vraag mevrouw [naam] : toelating plaatsen zonnewering - bespreking en beslissing (4/5)

De vraag is om een zonnescreeën te plaatsen (dus geen uitschuifbare zonneluifel, maar een systeem parallel met het raam). Het kleur van het frame (ralleur 9005) is hetzelfde als het kleur van mevrouw haar ramen.

De algemene vergadering wil dit verder onderzoeken omdat er een impact is op het uitzicht van het gebouw. Er is een technische beschrijving nodig die bij een positieve beslissing ook bepalend is voor de rest van de residentie. Dit zal verder onderzocht worden.

De algemene vergadering keurt het punt niet goed (173 aandelen voor, 13.872 aandelen tegen, 1.112 aandelen onthouding).

09.02 - Vragen gesteld door Romulus Invest nv (fam. [naam]) - bespreking en beslissing (1/2 + 1)

De syndicus heeft van eigenaar Romulus Invest nv onderstaande brief ontvangen. De syndicus poogt tijdens het verloop van de vergadering een antwoord te formuleren op deze brief.

1) VRAAG aan de Rechtbank in de procedure VME Europacentrum tegen AGEM bv om bij aanstelling van een gerechtskundige, uitsluitend een gerechtelijk tegensprekelijke deskundige te vragen, om alle dubbele zinloze kosten uit te sparen

2) Vraag aan de Rechtbank tot uitbreiding opdracht aan de deskundige mits volgende zaken:

- Uitbreiding nazicht van de vijf grote werken, in casu:

- de elektriciteits- en brandveiligheidswerken

- plaatsing brandwerende deuren (106)

- vernieuwing afvoerbuizen kolommen A, B, D en F

- vernieuwingswerken Basis, verdiepingen 1, 2, 3 en 4

- buitenschrijnwerkwerken voor- en achtergevel

Nazicht en opsomming opeisen en vragen aan de deskundige van alles wat slecht, deels en/of niet werd uitgevoerd in die grote vijf werken, wat de bijkomende kosten zijn voor verkeerd afgebroken delen en werken, wat de volledige herstellkosten zal zijn om die werken uit te voeren zoals ze hadden moeten uitgevoerd geweest zijn én waarvoor iedereen betaald heeft.

De staat van het gebouw te willen omschrijven in vergelijking met de vier

3) INZAGE gevraagd in alle stukken die wel gebruikt worden in de procedures van de VME doch niet op de portaalsite staan, noch in te zien zijn op bureel, ondanks tientallen aangetekende brieven, in casu de lijst van 33 stukken zijnde alle contracten, opdrachten, lastenboeken, offertes, werf- opvolgings- opleveringsverslagen, alle facturen, alle overschrijdingen, alle zaken extra aangerekend buiten de offertes en betaald via het werkkapitaal, alle niet- conformiteiten tussen offertes en facturen, betalingen van de facturen

4) VRAAG tot INZAGE in de twee volgende procedures:

- * procedure FLEXCON, waar alleen het eerste vonnis op de portaalsite staat, niet de opstart, de opdrachtgever en de besluiten en de volledige briefwisseling

- * procedure VME Res. Europacentrum 1 tegen AGEM bv, J e , alle stukken ab initio, ook en vooral de stukken waarop de dagvaarding gebaseerd is, o.a. de overschrijdingen.

5) Vraag inzage alle facturen waterverbruik van de laatste vijf jaar, gezien de enorme waterverspilling de laatste twee en een half jaar wegens nalatigheid.

6) Vraag inzage alle facturen van werken uitgevoerd sedert 06-09-2020 in de gemene delen, zonder voorlegging en/of goedkeuring van de AV, dus eigengereid "in regie", louter werken om de aangebrachte schades door de vorige syndicus te herstellen en op te kuisen, o.a. alle honderden grote gaten in de trapgangen basis, opkuis mits meerdere containers achtergelaten vuil dat op kosten van de aannemers had moeten worden verwijderd zijn.

7) INZAGE factuur van november 2023, waar dringend herstellingen moesten gebeuren aan de "zogezegd" vernieuwde afvoerbuizen kolommen A,B.

8) VRAAG tot oplijsting van ALLE overschrijdingen gemaakt bij al die vijf grote werken, zonder dat de syndicus, de beheerraad noch de commissaris der rekeningen dat ooit gemeld heeft, noch in hun verslagen voor de AV' s, noch op de AV' s zelf, ook niet op de AV dd. 06-09-2020.

9) Uitleg waarom de laatste schriftelijke stemming, enkele weken na de AV dd. 19-03-2022 die bijna 6.000,00 euro extra kostte, verkeerd wordt geïnterpreteerd door de syndicus. Die verklaart het punt goedgekeurd, terwijl buiten de Covid- periode wel degelijk unanimitéit van stemmen vereist is, quod certe non.

10) Exacte kostprijs gevraagd van wat de voer schriftelijke stemmings aan de mede- eigendom gekost hebben, waarbij één verkeerd opgesteld, één twee weken voor de AV dd. 19-03-2022, één kort na de AV dd. 19-03-2022, wat loutere geldverspilling was en meer een reden om de mede- eigenaars géén enkele inspraak te willen geven.

11) VRAAG aan de Rechtbank in de procedure VME tegen AGEM, om de verantwoordelijkheid uit te breiden van AGEM bv, Jan Jassogne ook verder:

- naar de opeenvolgende beheerraden, daar waar die bij alle werken "in samenspraak" met de syndicus zouden overleggen én beslissen welke aannemer aan te stellen én ze schriftelijk in de notulen schreven dat ze al die werken zouden opvolgen, wat dus niet gebeurd is

- naar de commissaris der rekeningen, die de laatste twintig jaar, ondanks alle verwittigingen op AV' s door mijzelf en in aangetekende brieven, nooit ENIGE ANOMALIE zag, dus ook nooit enige overschrijding zag, wat nu uit de dagvaarding reeds gedeeltelijk wel blijkt te zijn gebeurd.

met de meeste hoogachting,

J. ROMULUS INVEST SA.

Hieronder een samenvatting van de antwoorden van de syndicus:

1. Er is een afschrift van het betekende dagvaardingsexploot. Er wordt effectief gevorderd een gerechtsdeskundige te zien en horen aanstellen, met de opdracht zoals verwoord in het dagvaardingsexploot.

2. Deze opdracht werd opgenomen, in zoverre ze betrekking heeft op het dossier afvoerleidingen enerzijds en elektriciteitswerken (kastdeuren van de elektriciteitsleidingen) anderzijds. Indien er zich nazicht opdringt, terzake andere uitgevoerde grote werken, dan kan de algemene vergadering dat zo beslissen. Er zal dan wel duidelijkheid moeten worden gemaakt over welke werken het exact gaat, en wat de problemen zijn.

3. De syndicus stelt de heer M. ... de vraag welke lijst bedoeld wordt ?

4. Vraag tot inzage in 2 procedures:

- Flexon is een dagordepunt en wordt daar toegelicht
- de dagvaarding werd uitgebracht; thans zal eerst de discussie worden beslecht, terzake de bevoegdheid van de Rechtbank (Ondernemingsrechtbank dan wel Vrederegerecht).

Er wordt verwezen naar de inventaris van overtuigingsstukken .

5. Inzage in facturen kan steeds, na afspraak op het kantoor van de syndicus.

6. Inzage is mogelijk zoals hierboven vermeld, met het nodige voorbehoud uiteraard nopens de wijze waarop Romulus Invest één en ander omschrijft.

7. Inzage van een onbestaande factuur (november 2023) is niet mogelijk

8. Het is niet duidelijk wat Romulus Invest hiermee bedoeld.

9. Het voorwerp van die vraag is mij volstrekt onduidelijk.

10. Deze schriftelijke algemene vergadering heeft zoveel gekost. Het kan niet de bedoeling zijn om loze verdachtmakingen te bevestigen.

11. De syndicus organiseert een stemronde overeenkomstig de vraag van eigenaar Romulus Invest.

Stemronde voor de 11^{de} vraag : "Vraag om vordering in aansprakelijkheid in te stellen t.a.v. de opeenvolgende raden van mede-eigendom en dhr. ... in" : de algemene vergadering keurt dit niet goed (2.441 aandelen voor, 10.954 aandelen tegen, 2.144 aandelen onthouding).

10 - Procedures - stand van zaken ()

10.01 - Invorderingen achterstellen mede-eigenaars ()

De syndicus geeft de stand van zaken tijdens de vergadering.

10.02 - Procedure Flexcon bv - arrest - bespreking en beslissing (1/2 + 1)

De syndicus geeft de stand van zaken tijdens de vergadering. Het advies van Cassatie is nog niet toegekomen. De vraag stelt zich of de VME verder gaat met de procedure of niet, indien het advies om in Cassatie te gaan, positief zou zijn?

De algemene vergadering beslist om te berusten in het vonnis (dus zaak stop te zetten en niet in Cassatie

te gaan) (10.125 aandelen voor, 1.253 aandelen tegen, 1.163 aandelen onthouding).

10.03 - Procedure Romulus Invest c/ VME - betwisting beslissingen AV 2022 ()

De syndicus geeft de stand van zaken tijdens de vergadering. De zaak is gepleit op 21 maart 2023 en het vonnis wordt in de loop van de maand april verwacht.

10.04 - Procedure VME c/AGEM (voormalige syndicus) ()

De zaak is tot tweemaal toe uitgesteld om na te gaan welke rechtbank bevoegd is. Op de zitting van 16 februari 2023 is de zaak doorverwezen naar de Arrondissementsrechtbank die definitief zal oordelen.

11 - Varia - schriftelijk gestelde vragen ()

Onder 'varia' worden de vragen behandeld die schriftelijk en ten laatste op 23/03/2023 aan de syndicus worden bezorgd.

Volgende ontvangen vragen zullen besproken worden:

- Vraag mede-eigenaar . . . : vrije toegang ingang Van Iseghemlaan
- Vraag mede-eigenaar . . . v: groepsaankoop ramen

Alle punten van de dagorde zijn besproken. De vergadering wordt gesloten omstreeks 17u. De volgende statutaire algemene vergadering zal in principe doorgaan op ...

Handtekeningen van de voorzitter, secretaris en/of nog aanwezige stemhoudende leden:

Verslag van de Statutaire Algemene Vergadering van VME Europacentrum (0850.387.023) gehouden op zaterdag 19/03/2022 om 10u00 in de VIP-zaal van de Versluys Dôme (Basketbal Club Oostende), Northlaan 13 te Oostende.

De mede-eigenaars zijn in algemene vergadering bijeen op uitnodiging van de syndicus. Deze uitnodiging werd verstuurd aan alle eigenaars op 04/03/2022 met vermelding van de dagorde, volgens de wettelijke bepalingen.

Behandeling van de dagorde:

De inschrijving voor de algemene vergadering alsook het stemmen gebeurt elektronisch en contactloos (corona-proof) via een zelf ontwikkeld registratie- en stelsysteem. Overeenkomstig artikel 577-6, §10 B.W. dient de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden vermeld te worden in het verslag. Indien van toepassing zullen deze als bijlage bij het origineel verslag van deze vergadering worden gevoegd.

De eigenaars zijn unaniem akkoord dat er een geluidsopname wordt gemaakt van deze vergadering. Voor de start van de vergadering geeft mede-eigenaar Romulus Invest nv, vertegenwoordigd door de heer [naam], een brief af die bij de notulen zal worden gevoegd.

01 - Aanwezigheden en Quorum

De aanwezigheidslijst toont aan dat bij aanvang van de vergadering 170 van de 291 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd zijn met samen 16.389 van de 23.730 aandelen.

Het vereiste quorum is bereikt, zodat de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en haar beslissingen bindend zijn voor zowel alle huidige als toekomstige eigenaars.

02 - Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (1/2 + 1)

De heer [naam] is unaniem aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.

03 - Aanstelling secretaris algemene vergadering (1/2 + 1)

De syndicus is unaniem aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

04 – Financieel

04.01 - Voorstelling Financieel verslag 2021

De syndicus licht het financieel verslag voor het boekjaar 2021 met balans en resultatenrekening toe. Aan het einde van het boekjaar is er een te financieren saldo van 23.556,08 euro. Dit saldo zal onder de eigenaars verdeeld worden via de individuele afrekening.

Er wordt nota genomen van het bezwaar van de heer [naam] (Romulus Invest nv) tegen het financieel verslag voor het boekjaar 2021. Hij beweert dat dit verslag niet kan goedgekeurd worden gezien de boekjaren 2019 en 2020 nog niet werden goedgekeurd.

Het ontbreken van de vraag tot goedkeuring over deze 2 boekjaren is gekomen na advies van de raadsman van de VME, met het oog op een mogelijke procedure tegen de voormalige syndicus AGEM,

04.02 - Verslag commissarissen van de rekeningen boekjaar 2021

De heer [naam] raadsman licht de controle van de commissarissen over het afgelopen boekjaar toe. Het

college van commissarissen adviseert de Algemene Vergadering om de boekhouding over het boekjaar 2021 voor akkoord te aanvaarden en kwijting te verlenen aan de syndicus, onder het expliciet voorbehoud dat gemaakt wordt voor wat betreft de boekhouding gehouden door syndicus Agem over de boekjaren 2019 en 2020.

04.03 - Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2021 (1/2 + 1)

Na stemming is het financieel verslag van het boekjaar 2021 goedgekeurd met 13.626 aandelen voor en 2.214 aandelen tegen. 562 aandelen hebben zich onthouden.

04.04 - Kwijting aan de commissarissen van de rekeningen boekjaar 2021 (1/2 + 1)

De kwijting aan de commissarissen van de rekeningen is verleend voor het boekjaar 2021 met 13.659 aandelen voor en 2.296 aandelen tegen. 394 aandelen hebben zich onthouden.

04.05 - Kwijting aan de syndicus boekjaar 2021 (1/2 + 1)

De kwijting aan de syndicus is verleend voor het boekjaar 2021 met 13.996 aandelen voor en 2.169 aandelen tegen. 185 aandelen hebben zich onthouden.

04.06 - Kwijting aan de raad van mede-eigendom (1/2 + 1)

De kwijting aan de raad van mede-eigendom is verleend met 13.378 aandelen voor en 2.400 aandelen tegen. 327 aandelen hebben zich onthouden.

05 - Mandaten

05.01 - Verlengen van het mandaat van de syndicus (1/2 + 1)

Het huidige mandaat van de syndicus is afgesloten voor 2 jaar en eindigt in principe op 16 september 2022. Er wordt voorgesteld het mandaat te laten doorlopen tot de eerstvolgende AV in maart 2023.

Resultaat van de stemming:

- JA: 13.983
- NEE: 2.042
- Onthouding: 45

De eigenaars zijn akkoord met de verlenging van het mandaat tot de eerstvolgende AV. Gelet op deze beslissing komt het punt 1 onder punt 10.02 te vervallen.

05.02 - Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom (1/2 + 1)

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks aangesteld. De stemming gebeurt voor ieder lid afzonderlijk. De syndicus heeft meerdere kandidaturen ontvangen. Iedere kandidaat stelt zich voor.

De heer () is verkozen met 13.879 aandelen voor en 2.176 tegen. 189 aandelen hebben zich onthouden.

De heer () is verkozen met 12.373 aandelen voor en 2.087 aandelen tegen. 1.394 aandelen hebben zich onthouden.

Mevrouw J () is verkozen met 13.293 aandelen voor en 2.221 aandelen tegen. 662 aandelen hebben zich onthouden.

Mevrouw Iv () is verkozen met 12.149 aandelen voor en 3.023 aandelen tegen. 1.041 aandelen hebben zich onthouden. De heer (), haar echtgenoot, zal zetelen voor mevrouw in de raad van mede-eigendom.

De heer _____ is verkozen met 11.823 aandelen voor en 3.905 aandelen tegen. 444 aandelen hebben zich onthouden.

De heer _____ is verkozen met 13.333 aandelen voor en 2.042 aandelen tegen. 851 aandelen hebben zich onthouden.

De heer _____ of is verkozen met 11.912 aandelen voor en 3.288 aandelen tegen. 501 aandelen hebben zich onthouden.

De heer _____ is verkozen met 12.109 aandelen voor en 1.377 aandelen tegen. 401 aandelen hebben zich onthouden.

05.03 - Aanstellen van een commissaris van de rekeningen (1/2 + 1)

Overeenkomstig de wet op de mede-eigendom dient jaarlijks een commissaris van de rekeningen of college van commissarissen aangesteld te worden. De syndicus heeft 2 kandidaturen ontvangen nl. van de heer _____ en de heer _____ ter. De kandidaten stellen zich voor.

De heer _____ is verkozen met 12.280 aandelen voor en 2.371 aandelen tegen. 955 aandelen hebben zich onthouden.

De heer _____ ter is verkozen met 15.036 aandelen voor en 131 aandelen tegen. 334 aandelen hebben zich onthouden.

Gelet op bovenstaande beslissingen onder punt 05.02 en 05.03 komt vraag 5 onder punt 10.02 te vervallen.

06 – Gebouw

06.01 - Renovatie galerij (2/3)

De Algemene Vergadering van 17 maart 2019 besliste om architectenbureau arQ aan te stellen voor de renovatie van de galerij. Op het uitvoeren van deze renovatie wordt uitdrukkelijk aangedrongen door de Brandweer en AG Insurance (verzekeringsmaatschappij residentie) in het kader van de brandveiligheid van het gebouw.

06.01.01 - Voorstelling ontwerp galerij door de architecte _____

De zaakvoerster van _____ (voorheen arQ), mevrouw _____, stelt het opgemaakte project voor. De volledige presentatie zal op het eigenaarsportaal (SyndicusOnline) geplaatst worden.

06.01.02 - Voorstelling mogelijke uitvoeringen en diverse offertes/prijzen

Voor ieder onderdeel (vloeren, wanden, deuren, elektriciteit, enz.) hebben meerdere firma's ingeschreven. De totale kostprijs, gebaseerd op de voordeligste en meest volledige offertes, inclusief BTW, erelonen van de architecte (27.000,00 euro excl. BTW) en de syndicus (forfait van 2.250,00 euro) bedraagt 358.518,61 euro. De prijs is onder voorbehoud van eventuele prijsstijgingen – offertes slechts beperkt geldig.

Enkele eigenaars zijn voorstander om de bestaande vloer te behouden en te reinigen in plaats van de volledige vloer te vernieuwen. De architecte laat weten dat de bestaande vloer zeker kan behouden blijven, maar dat huidige beschadigingen wel zichtbaar zullen blijven.

06.01.03 - Stemronde 1: Goedkeuring uitvoering renovatie galerij (2/3)

De syndicus wenst het volgende toe te voegen. De stemming tijdens de vergadering gebeurt op elektronische manier met een app en stembakjes. De syndicus activeerde tijdens stemronde 06.01.03 de

verkeerde stemronde, namelijk stemronde 06.02.02. De stemresultaten hiervan zijn in het rapport te vinden. Door de syndicus werd ook verkeerde info gegeven aan de eigenaars m.b.t. de stemronde, waardoor de stemming ongeveer hetzelfde uitkwam als de extra toegevoegde stemronde over het al of niet vernieuwen van de vloer. De syndicus heeft zijn fout ingezien en toegelicht aan de eigenaars. De eigenaars lieten inderdaad weten dat ze de vraagstelling anders hadden begrepen. Om die reden is de stemronde opnieuw overgedaan. De resultaten van deze stemronde zijn te vinden onderaan het bijgevoegde rapport.

Er wordt opnieuw gestemd over de uitvoering van de renovatie van de galerij. Resultaat van de stemming:

- JA: 12.543
- NEE: 3.524
- Onthouding: 322

De eigenaars zijn akkoord met de renovatie van de galerij.

Gelet op de diverse meningen omtrent de vloer, vernieuwen of behouden en renoveren, vraagt de Algemene Vergadering om hiervoor een extra stemronde in te lassen. Dit betreft de extra stemronde met nummer 06.01.03.01. Resultaat van de stemming:

- JA: 13.057
- NEE: 938
- Onthouding: 238

De eigenaars zijn akkoord met deze extra stemronde over de vloer.

Na stemming kiest een meerderheid voor het behouden en renoveren van de bestaande vloer: 7.593 aandelen stemden voor. 6.654 aandelen stemden voor een nieuwe vloer en 238 aandelen hebben zich onthouden.

06.01.04 - Stemronde 2: Keuze aannemer op basis van offertes en financiering via het reservefonds (1/2 + 1)

Voor ieder deel van de werken heeft de architecte meerdere prijzen ontvangen. Deze prijzen zijn beperkt geldig gelet op de regelmatige prijsstijgingen van materialen de afgelopen periode. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met een termijn van 4 maanden waarna een bestelling pas kan geplaatst worden.

Rekening houdend met bovenstaande wordt voorgesteld om een mandaat te geven aan de syndicus en raad van mede-eigendom om de verschillende aannemers aan te stellen voor het maximale bedrag van 358.518,61 euro inclusief BTW en erelonen zoals door de architecte vooropgesteld.

Resultaat van de stemming:

- JA: 12.947
- NEE: 2.147
- Onthouding: 238

De eigenaars zijn akkoord en geven mandaat aan de syndicus en raad van mede-eigendom.

06.01.05 - Fietsenstalling in de kelder (2/3)

In de residentie zijn onvoldoende fietsenplaatsen aanwezig. In een zoektocht naar geschikte ruimtes om bijkomende plaatsen te creëren komen enkele zones in de kelder in aanmerking. In totaal zouden er een 120 à 130 tal fietsen kunnen geplaatst worden. Een plan en beschrijving van de werken (verlichting, brandmelders, deuren, badgesysteem, enz.) werd opgemaakt en ook voorgesteld aan de syndicus van Fase 2 gezien een gedeelte zich in deze fase bevindt.

Het idee is om de actuele fietsenberging 'vélokot' op het gelijkvloers te verplaatsen naar de kelder zodat

deze ruimte vrij komt. Het akkoord van de eigenaars wordt gevraagd over het principe nl. het creëren van een fietsenberging in de kelder.

Na stemming zijn de eigenaars akkoord met het principe. 12.286 aandelen stemden voor en 3.262 aandelen tegen. 232 aandelen hebben zich onthouden. Het project zal verder uitgewerkt worden en voorgesteld op een volgende AV of via een schriftelijke stemming.

06.02 - Renovatie basis

06.02.01 - Toelichting door architect Bruynbroeck over lastenboek en offertes

Architect Bruynbroeck is aanwezig en geeft toelichting over de toestand van de gevel van de basis. Ook de verschillende herstelwijzen en verloop van het dossier worden toegelicht.

Na opmaak van het lastenboek, die beschikbaar was via het eigenaarsportaal, werden 10 firma's aangeschreven. Er zijn 8 offertes ontvangen, waarvan 1 offerte na de deadline. Er is beslist om deze offerte (firma Peter Cox) niet te weerhouden. Na een evaluatieronde van de overige ontvangen offertes werden 3 aannemers uitgenodigd voor een verdere toelichting nl. de firma's Batsleer uit Aalter, Van Huele uit Oostende en Renotec uit Geel. De verschillende prijzen worden toegelicht. De werken zouden kunnen starten in januari 2023 om volledig klaar te zijn ten laatste eind juni 2023.

Verschiedende vragen worden door de architect beantwoord. De architect bevestigt dat dezelfde eenheidsprijzen bij betonherstel gelden indien ook de wapening volledig dient vervangen te worden. Ook de bepalingen omtrent de wijze van herstel zal in het contract met de aannemer opgenomen worden.

06.02.02 - Stemronde 1: Akkoord voor uitvoering renovatie overeenkomstig lastenboek (2/3)

Na stemming zijn de eigenaars akkoord met de renovatie van de basis overeenkomstig het opgemaakte lastenboek. 13.969 aandelen stemden voor en 105 aandelen tegen. 419 aandelen hebben zich onthouden.

06.02.03 - Stemronde 2: Toekennen werken aan aannemer op basis van 3 offertes met financiering via het reservefonds (1/2 + 1)

Resultaat van de stemming:

- Batsleer (585.616,63 euro): 13.586
- Van Huele (689.095,63 euro): 630
- Renotec (633.228,95 euro): 1.326
- Onthouding: 810

De werken worden na stemming toegekend aan de firma Batsleer. De financiering zal zoals goedgekeurd eveneens met het reservefonds worden gefinancierd.

06.03 - Stand van zaken werken brandveiligheid

Het afgelopen jaar zijn de gesprekken met de brandweer terug opgestart. Er werd ook een Fire Safety Engineer aangesteld die de VME heeft geholpen bij het aanpakken van de diverse opmerkingen door de brandweer geformuleerd in 2018. Heel wat punten zijn ondertussen in orde. Een stand van zaken wordt door de syndicus gegeven.

06.03.01 - Brandwerende deuren appartementen en toevoeging aan RIO (1/2 + 1)

Uit een recente controle van de voordeuren is gebleken dat een grote meerderheid van de appartementen in de torens nog geen brandwerende voordeur heeft (ongeveer 75%). Gelet op de dringende vraag van de brandweer tot compartimentering en in het gemeenschappelijk belang van alle mede-eigenaars wordt het akkoord aan de algemene vergadering gevraagd worden om alle niet-brandwerende deuren van de appartementen te vervangen door een brandwerende deur met een

minimum brandweerstand van 30 minuten (privatieve kost).

Na stemming zijn de eigenaars akkoord. 10.642 aandelen stemden voor, 3.288 aandelen tegen en 644 aandelen hebben zich onthouden.

Volgende clause wordt opgenomen in het RIO:

"Om een optimale veiligheid na te streven en om tegemoet te komen aan de wensen van brandweer en verzekering zijn alle eigenaars verplicht een brandwerende voordeur met een minimum brandweerstand van 30 minuten te voorzien aan de ingang van hun appartement."

06.03.02 - Vernieuwen hoogspanningscabine en financiering via het reservefonds (2/3)

De huidige hoogspanningscabine is afgekeurd sinds 2 jaar. De vernieuwing van de cabine is een belangrijk punt van de brandweer en Fluvius. Het studie bureau Vantec heeft een lastenboek opgemaakt en verschillende offertes opgevraagd. 2 offertes hebben een offerte ingediend nl. de firma Decat en Electro 80.

De goedkeuring voor de uitvoering van de werken wordt gevraagd. Resultaat van de stemming:

- Decat (47.251,89 euro): 14.462
- Electro 80 (62.364,33 euro): 127
- Onthouding: 440

De eigenaars keuren het voorstel van de firma Decat goed.

06.04 - Melding: Gratis installatie glasvezel door Proximus

Proximus stelt voor om een **gratis** glasvezelkabel binnen te trekken en reeds klaar te leggen voor een eventuele latere aansluiting in de appartementen. De aanleg van de kabels is volledig gratis en er zijn ook geen verplichtingen voor de eigenaars om een abonnement of contract bij Proximus af te sluiten. Het volledige voorstel is beschikbaar op het eigenaarsportaal. Bij de aanleg van de kabels zullen goede afspraken met Proximus gemaakt worden.

06.05 - Plaatsen warmtepomp jeugdhuis De Kim (4/5)

Dit punt is op vraag van Stad Oostende, eigenaar van de lokalen van jeugdhuis De Kim, op de dagorde geplaatst. De goedkeuring wordt gevraagd voor de plaatsing van een warmtepomp.

Stemronde 1: Akkoord met het plaatsen van een warmtepomp?

Resultaat van de stemming:

- JA: 5.237
- NEE: 10.009
- Onthouding: 821

De eigenaars verwerpen het voorstel. Door deze beslissing vervalt stemronde 2 nl. over de locatie voor de warmtepomp.

06.06 - Principesbeslissing : plaatsing van antennes en installatie op het dak en mandaat aan raad en syndicus om onderhandelingen op te starten (4/5)

De syndicus heeft van meerdere firma's een aanvraag ontvangen voor de installatie en plaatsing van schotelantennes (geen gsm-antennes) op het hoofddak op de 35ste verdieping.

Het akkoord van de eigenaars wordt gevraagd om een principesbeslissing te nemen voor de plaatsing van antennes en installatie op het dak en tegelijk mandaat aan de syndicus en raad van mede-eigendom om de onderhandelingen op te starten om de meest gunstige voorwaarden te bekomen. Eventuele contractvoorwaarden zullen op een volgende (B)AV ter goedkeuring voorgelegd worden.

Na stemming wordt de 4/5 meerderheid niet behaald, het voorstel is verworpen. 8.813 aandelen stemden voor, 4.968 aandelen tegen en 2.420 aandelen hebben zich onthouden.

06.07 - Onderhoud buitenschrijnwerk voorgevel (2/3)

De basisakte bepaalt dat het onderhoud van houten ramen en bijhorende voegen ten laste is van de VME. Er werd een lastenboek opgemaakt en 7 firma's werden aangeschreven. De syndicus heeft 2 offertes ontvangen nl. van de firma Verhodekor (188.216,87 euro) en Finishing nv (222.874,44 euro). 2 andere firma's lieten weten geen voorstel op te maken.

Voorstel: een mandaat aan de syndicus en raad van mede-eigendom om nog minstens één offerte te bekomen en daarna de werken toe te kennen voor het maximumbedrag van de laagste inschrijver Verhodeker 188.216,87 euro.

Na stemming keurt de algemene vergadering het voorstel goed. 11.414 aandelen stemden voor, 3.926 aandelen tegen en 594 aandelen hebben zich onthouden.

07 - Reglement van Interne Orde (RIO) (1/2 + 1)

07.01 - Goedkeuring ontwerp RIO - wettelijke bepalingen (1/2 + 1)

Bij wet van 2 juli 2018, die in voege is getreden op 1 januari 2019, werd de wet op de mede-eigendom opnieuw wat aangepast. Eén van de nieuwe punten was o.a. de verplichting van Reglement van Interne Orde (RIO). Een ontwerp werd opgemaakt. Na stemming wordt het voorgestelde RIO goedgekeurd met 13.122 aandelen voor en 2.143 aandelen tegen. 852 aandelen hebben zich onthouden.

Er wordt nog verder gewerkt aan het Huishoudelijk Reglement. Dit zal voorgelegd worden op een volgende AV en kan na goedkeuring dan ook toegevoegd worden aan het RIO.

07.02 - Sanctiebeding (wordt aan het RIO toegevoegd) (1/2 + 1)

Een strikte opvolging van de betalingen zorgt ervoor dat de VME niet in financiële moeilijkheden komt. Het is dan ook uitermate belangrijk dat provisie's, afrekeningen e.a. steeds tijdig worden voldaan. Helaas stellen we vast dat dit niet altijd het geval is en er soms (meerdere) herinneringen moeten verstuurd worden met extra kosten voor de VME tot gevolg. Daarom wordt volgend, nieuw sanctiebeding voorgesteld:

- *Bij het niet (tijdig) betalen binnen de vijftien (15) kalenderdagen, na het versturen van een opvraging, van de periodieke provisie(s), de oproeping tot betaling van het aandeel in het reservekapitaal of van een (tussentijdse) afrekening, wordt door de syndicus een betalingsherinnering verzonden. De administratiekost hiervoor, naar rato van 8,- € zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) worden aangerekend.*
- *Bij niet-betaling binnen de vijftien (15) kalenderdagen na het versturen van de voormelde eerste betalingsherinnering, zal een aangetekende aanmaning/ingebrekestelling verzonden worden. De administratiekost hiervoor, naar rato van 30,-€ zal in de privatieve afrekening aan de in gebreke zijnde eigenaar(s) worden aangerekend.
Vanaf het verzenden van de aangetekende aanmaning/ingebrekestelling lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar(s) verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van de wettelijke rentevoet.*
- *Bij gebreke aan vrijwillige betaling na het verstrijken van een termijn van vijftien (15) kalenderdagen na het versturen van de aangetekende aanmaning/ingebrekestelling is de syndicus bevoegd om de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s) tot betaling van de door hem/hen verschuldigde bedragen, verhoogd met de interesten, kosten, en met het bedrag van de schadevergoeding (zie hierna) die aan de VME toekomt, voor de bevoegde Rechtbank te doen dagvaarden.
De syndicus behoeft hiervoor geen voorafgaandelijke machtiging van de Algemene Vergadering.*

Alle kosten, waaronder onder meer, na verrekening van de eventuele toegekende

rechtsplegingsvergoeding, advocaatkosten, gedingkosten, kosten syndicus (met een minimum van 150,-€) alsook een schadevergoeding naar rato van 10% op de hoofdsom met een minimum van 150,-€ die aan de VME toekomt, worden in de privaatieve afrekening ten laste gelegd van de in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

Alle kosten (o.m. erelonen, dagvaardingskosten, administratiekosten, opzoekingskosten gerechtsdeurwaarder, enzovoort) dienen te worden voorgefinancierd door de VME, waarna ze, indien een positieve gerechtelijke uitspraak of een tussen partijen bekomen buitengerechtelijk akkoord voorligt, door de syndicus worden teruggevorderd van de eigenaar(s) die in gebreke is/zijn gebleven.

Het voorgestelde sanctiebeding is na stemming goedgekeurd met 11.054 aandelen voor en 3.697 aandelen tegen. 181 aandelen hebben zich onthouden.

De eigenaars keuren het voorgestelde sanctiebeding goed. Dit zal eveneens mee opgenomen worden in de dagorde.

08 - Begroting, provisies en reservefonds voor boekjaar 2022 (1/2 + 1)

De begroting van de gewone kosten voor het boekjaar 2022 bedraagt 489.680,00 euro en is terug te vinden in het financieel verslag, in de rechterkolom in de resultatenrekening.

Op basis van deze begroting en na overleg met de commissarissen van de rekeningen en raad van mede-eigendom wordt volgende provisie voorgesteld nl. een totale opvraging van 9,00 euro per aandeel per kwartaal voor alle kavels waarvan:

- 5,50 euro per aandeel voor gewone kosten
- 3,50 euro per aandeel voor het reservefonds

Na stemming is de voorgestelde provisie van 9,00 euro per aandeel goedgekeurd met 12.010 aandelen voor en 2.574 aandelen tegen. 97 aandelen hebben zich onthouden.

09 - Punten schriftelijke stemming 04/02/2022

Na problemen met de verzending van de stembrieven werd de termijn om het stemformulier in te dienen verlengd tot 10 maart 2022. Op dinsdag 14 maart 2022 werden de stemformulieren nagezien en geteld door gerechtsdeurwaarder Butaye.

Het dubbele quorum werd behaald waardoor de stemming rechtsgeldig is. De voorgestelde punten zijn na stemming goedgekeurd. Een volledig verslag met alle stemresultaten zal nog naar de leden worden toegestuurd.

10 - Schriftelijk gestelde vragen door eigenaars

Overeenkomstig de wet op de mede-eigendom moet de syndicus alle schriftelijk gestelde vragen die tijdig (ten minste 3 weken voor de vastgelegde 15-daagse periode) zijn gesteld op de dagorde plaatsen. De syndicus zal deze vragen toelichten en van antwoord voorzien.

10.01 - Vraag gesteld door de heer, akkoord plaatsen PVC ramen (2/3)

Resultaat van de stemming:

- JA: 11.140

- NEE: 2.552
- Onthouding: 1.124

De eigenaars zijn akkoord met de vraag van de heer [naam] omtrent de plaatsing van PVC ramen.

10.02 - Vragen gesteld door Romulus Invest nv - bespreking en beslissing (1/2 + 1)

De syndicus, de leden van de raad van mede-eigendom en van het college van commissarissen nemen hierbij afstand van het schrijven van mede-eigenaar Romulus Invest (dhr. [naam]) en inzonder van alle laster die hij lastens elk van hen, apart of gezamenlijk, verkondigt in zijn brief van 19/02/2022 en al zijn vorige brieven.

De brief van mede-eigenaar Romulus Invest nv dd. 19/02/2022 was bij de uitnodiging gevoegd.

1. *Ontslag van de syndicus Dirk Lambrecht, Agentuur Philip BV en wel om volgende "hoogdringende" redenen. (redenen zie brief)*

Zie beslissing bij punt 05.01.

2. *INZAGE gevraagd van alle lastenboeken voor de uit te voeren werken, en minstens drie offertes per werk, én dat voor de Algemene Vergadering van 19 maart 2022.*

Hierover kan geen stemming gehouden worden.

3. *UITSTEL GOED-OF AFKEUREN BALANSEN 2019 EN 2020 wegens verhindering inzage stukken.*

Dit werd reeds toegelicht bij de bespreking van het financieel verslag voor het boekjaar 2019 en 2020.

4. *Het terugbrengen van het bedrag per kwartaal per aandeel aan reservefonds van 4,50 euro terug naar 2,50 euro.*

Zie beslissing punt 8 – Begroting, provisies en reservefonds.

5. *ONTSLAG van de voltallige beheerraad én al de commissaris der rekeningen G [naam] VAN, voor minstens elf jaar v [naam] ING van alle mede-eigenaars, voor het moedwillige verhinderen documenten te kunnen inzien, voor moedwillig verzuim van vele zaken (vastgesteld in meerdere deurwaardersexploten), voor het onnodig verbrassen én verspillen van honderdduizenden euro's aan verloren procedure, aan verkeerde werken (deels, slechts en/of zelfs niet uitgevoerd), aan verkeerde vergaderingen, én om opzettelijk de hen verstuurde aangetekende brieven (minstens vier) niet eens af te halen, laat staan mede te delen aan wie het aanbelangt, zelfs mogelijks ook niet aan de leden van de beheerraad.*

Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom dient jaarlijks vernieuwd te worden. De leden zijn eerder verkozen onder punt 05.02.

6. *EIS dat alle leden van de beheerraad én alle commissarissen der rekeningen zich kenbaar maken én voorstellen aan de mede-eigenaars, wat tot op vandaag niet is gebeurd, en dat ze vooraan zitten zodat ze aanspreekbaar zijn en vragen kunnen beantwoorden.*

De leden van de raad van mede-eigendom hebben zich voorafgaand aan de stemming over hun kandidatuur voorgesteld aan de Algemene Vergadering.

7. *EIS de adressenlijst van alle mede-eigenaars te verkrijgen, wat nu al jaren geweigerd wordt en die Romulus Invest SA nodig heeft om de mede-eigenaars correct te informeren.*

De adressenlijst van de mede-eigenaars is beschikbaar via het eigenaarportaal.

8. *EIS dat alle stembrieven van alle algemene vergaderingen van de laatste elf jaar onmiddellijk ter inzage worden beschikbaar gesteld, om de misbruiken ermede te kunnen bewijzen.*

11 - Varia

Onder varia worden de schriftelijke vragen besproken die schriftelijk bij ten laatste op 18 maart 2022 bij

de syndicus zijn toegekomen. Deze vragen worden enkel besproken , er kunnen geen beslissingen genomen worden. Anonieme vragen worden niet in aanmerking genomen.

Volgende punten worden besproken en toegelicht:

- Uitschakeling bel/drukknop aan ingang Van Iseghemlaan
- Werkgroep vakantieverhuur (vraag van mede-eigenaar)
- Verbeteren veiligheid parking

Alle punten van de dagorde zijn besproken. De vergadering wordt gesloten omstreeks 18u00.

De volgende statutaire algemene vergadering zal in principe doorgaan in de 2de helft van maart 2023.

Handtekeningen van de voorzitter, secretaris en/of nog aanwezige stemhoudende leden:

Verslag van de schriftelijke besluitvorming van VME Europacentrum (0850.387.023) naar de
eigenaars verstuurd op **04/02/2022**.

Overeenkomstig de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 30 december 2021 werd van de verlenging van de versoepelde maatregel voor schriftelijke stemmingen gebruik gemaakt om een stemming te organiseren voor onderstaande punten.

De stemming kan als rechtsgeldig beschouwd worden als meer dan de helft van de eigenaars heeft deelgenomen aan de stemming en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. De beslissing wordt genomen bij dezelfde meerderheid die door de wet wordt vereist in het geval van een fysieke Algemene Vergadering. De vereiste meerderheden worden bij ieder punt vermeld.

De stemformulieren die met de post of elektronisch worden ontvangen binnen drie weken of, in spoedeisende gevallen en voor zover dit in de oproeping is aangegeven, binnen acht dagen na de datum van verzending van de oproeping, zijn geldig. Stemformulieren die nadien toekomen, zijn niet geldig.

De stemformulieren werden naar alle eigenaars verstuurd op vrijdag 4 februari 2022 met als uiterste datum om het stembiljet terug te bezorgen, vrijdag 25 februari 2022. Wegens vertraging in de verzending via post werd de termijn voor het indienen van het formulier verlengd tot en met donderdag 10 maart 2022 zodat de wettelijke termijn van 3 weken voor iedereen behouden blijft.

Het bezorgen van de stemformulieren diende te gebeuren naar gerechtsdeurwaarders Germare t.a.v. f... ye via post naar de Jozef II-straat 12 te Oostende of per mail naar europacentrum@germare.be

Hieronder vindt u het resultaat van de schriftelijke stemming.

1. Quorum

Aantal eigenaars die hebben deelgenomen aan de stemming: 181 van de 291 eigenaars
Totaal aantal aandelen van de eigenaars die hebben deelgenomen: 15.705 van de 23.730 aandelen.

Het vereiste quorum is behaald, de schriftelijke stemming is rechtsgeldig.

2. Resultaat stemming

Met betrekking tot de gerechtelijke procedure tegen Flexcon

01. Bekrachtiging van de beslissing tot het aantekenen van Hoger Beroep in de procedure tegen Flexcon en de aanstelling van Meester Geert Ampe als raadsman voor de VME - (1/2 + 1)

Ja: 11.177 aandelen
Nee: 2.445 aandelen
Onthouding: 2.083 aandelen

De vereiste meerderheid is behaald. De eigenaars bekrachtiging de genomen beslissing en de aanstelling van Meester Geert Ampe als raadsman voor de VME.

02. Akkoord opdracht aan de raadsman om de desbetreffende procedure voort te zetten en terzake alle geëigende maatregelen te nemen die zich naar zijn oordeel opdringen, inclusief het aantekenen van verzet of hoger beroep, en het inwinnen van advies in functie van een voorziening in cassatie. - (1/2 + 1)

Ja: 11.040 aandelen
Nee: 2.542 aandelen
Onthouding: 2.123 aandelen

De vereiste meerderheid is behaald, de eigenaars zijn akkoord.

03. Akkoord opdracht aan de raadsman om over te gaan tot dagvaarding in tussenkomst en gemeenverklaring van de voormalige syndicus Agem. - (1/2 + 1)

Ja: 13.513 aandelen
Nee: 399 aandelen
Onthouding: 1.793 aandelen

De vereiste meerderheid is behaald, de eigenaars zijn akkoord met de dagvaarding in tussenkomst en gemeenverklaring van de voormalige syndicus.

Met betrekking tot een eventuele procedure schadevergoeding tegen de voormalige syndicus Agem.

04. Akkoord volgen advies Meester Ampe (verder onderzoek, aanstellen bedrijfsrevisor en ingebrekestelling Agem) - (1/2 + 1)

Ja: 11.294 aandelen
Nee: 2.475 aandelen
Onthouding: 1.806 aandelen

De vereiste meerderheid is behaald. De eigenaars volgen het advies van de raadsman om verder aanvullend onderzoek te doen specifiek naar de contracten met de voormalige syndicus, de diverse verslagen en reglement van mede-eigendom, om een bedrijfsrevisor aan te stellen die gelast wordt met het onderzoek van de gevoerde boekhouding en om over te gaan tot ingebrekestelling.

Met betrekking tot het gebouw.

05. Vervangen watertellers - akkoord voorstel ISTA incl. Premium - (2/3)

Ja: 11.079 aandelen
Nee: 3.270 aandelen
Onthouding: 1.148 aandelen

Het voorstel van de firma ISTA is goedgekeurd (huurcontract 10 jaar, initiële huurprijs per teller 9,92 euro per jaar + 1,67 euro per teller voor de formule Premium) voor het vervangen van alle watertellers van de particulieren in de residentie

06. Goedkeuring correcte offerte werken zijgevel Vlaanderenstraat - (1/2 + 1)

Ja: 12.048 aandelen
Nee: 2.215 aandelen
Onthouding: 1.312 aandelen

De vereiste meerderheid is behaald. De correcte offerte van de firma AWAH (All Works At Height) voor het chemisch verankeren van de panelen aan de zijgevel voor een totaalbedrag van 62.328,00 euro BTW inclusief is goedgekeurd.

07. Akkoord omnium voorstel onderhoud liften - (1/2 + 1)

Ja: 12.749 aandelen

Nee: 989 aandelen

Onthouding: 1.837 aandelen

De vereiste meerderheid is behaald, het omniumvoorstel van de firma OTIS is aanvaard. De totale kostprijs voor de 6 liften in de torens bedraagt samen 32.436,00 euro per jaar.

In bijlage vindt u de lijst met de namen van de mede-eigenaars van wie de stemformulieren in aanmerking werden genomen. De stemformulieren worden bewaard in de dossiers van de VME en zijn ter inzage op eenvoudig verzoek aan de syndicus. De namen van de eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden, kunt u eveneens in deze lijst terugvinden.

Vereniging van Mede-Eigenaars (VME)

Res. Europacentrum

Van Iseghemlaan 38

8400 OOSTENDE

Ond.nr: 0850.387.023

Boekjaar 2022

Periode van 01.01.2022 → 31.12.2022

Boekhoudkundig verslag met

* Balans

* Resultatenrekening

* Toelichting

Syndicus:

AGENTUUR PHILIP bv

Zeedijk 30

8430 Middelkerke

059/30.20.88

info@agentuurphilip.be

311000 9 sleutels in voorraad (28,00 euro per sleutel)
 314000 15 badges in voorraad (13,00 euro per badge)

400000 Saldo van de eigenaars op 31/12/2022 – detail nog openstaande bedragen op 18/02/2023 op pagina 12.

551100 – 551200 - 550100 Saldo op de verschillende rekeningen van de VME op 31/12/2022.

701000 Het vast werkkapitaal (waarborgfonds) werd in het boekjaar 2022 verhoogd met 0,25 euro per aandeel (enkel 1^{ste} kwartaal).

700000 Evolutie reservefonds

Datum		Bedrag	Saldo reservefonds
31/12/2020	Aanvulling 2020	511.880,00	
	Aanvulling huur gemene delen	12.337,08	
	Aanwending renovatie afvoerkolommen	- 214.724,82	
	Aanwending werken brandveiligheid	- 109.693,81	
	Terugbetaling prefinanciering renovatie liften	58.746,68	1.134.752,65
31/12/2021	Aanvulling 2021	511.880,00	
	Aanvulling huur gemene delen	11.003,42	
	Terugbetaling prefinanciering renovatie liften	58.630,47	1.716.266,54
31/12/2022	Aanvulling 2022	375.707,00	
	Aanvulling huur gemene delen	11.773,72	
	Terugbetaling prefinanciering renovatie liften	49.548,33	
	Aanwending cfr. beslissingen AV	- 149.576,36	
	<i>Afronding na verdeling in software</i>	- 0,01	2.003.719,22

440000 zie pag. 10

Balans boekjaar periode 01/01/2022 - 31/12/2022			
	Boekjaar 2021	Boekjaar 2022	
***** ACTIEF *****			
VLOTTENDE ACTIVA			
VI. VOORRADEN			
311000	Voorraad sleutels fietsenberging	255,00	252,00
314000	Voorraad badges	1.525,37	195,00
VII. VORDERINGEN < 1 JAAR			
400000	Eigenaars	236.066,29	235.717,11
LIQUIDE MIDDELEN			
IX. LIQUIDE MIDDELEN			
551100	Zichtrekening CRELAN	148.045,28	243.924,00
551200	Spaarrekening werkkapitaal CRELAN	5.870,42	5.690,17
550100	Spaarrekening reservefonds CRELAN	1.496.632,65	1.794.397,84
X. OVERLOPENDE REKENINGEN			
499000	Wachtrekening	34.069,77	34.069,77
499003	Wachtrekening verzekering/schadedossiers	35.752,74	35.118,56
499004	Wachtrekening dossier brand	2.916,42 CR	4.028,59
499007	Wachtrekening ontvangen facturen	25.127,66	25.127,66
TOTAAL ACTIEF		1.980.428,76	2.378.520,70
***** PASSIEF *****			
EIGEN VERMOGEN			
I. INBRENG (vast werkingsfonds)			
701000	Voorschotten (vast) werkkapitaal	300.078,00	305.976,85
III. RESERVEFONDSEN			
700000	Voorschotten reservekapitaal	1.716.266,54	2.003.719,22
V. OVERGEDRAGEN RESULTAAT			
140000	Saldo te verdelen boekjaar	23.556,08 DB	39.676,55 DB
	Te recupereren privatieve kosten via afrekening	12.460,32 DB	14.049,13 DB
SCHULDEN			
IX SCHULDEN < 1 JAAR			
440000	Leveranciers	5.712,92 DB	118.744,15
X. OVERLOPENDE REKENINGEN			
499002	Wachtrekening betaling leveranciers	200,00	
499006	Wachtrekening waarborg badges	3.826,16	3.806,16
499008	Wachtrekening korting GDI's	1.787,38	
TOTAAL PASSIEF		1.980.428,76	2.378.520,70

- 610002 Onderhoudscontract van de brandcentrale en monitoring door G4S.
- 614700 Tussenkost in uitgevoerde herstellingen na schadegevallen waar de oorzaak een gemeenschappelijke deel of leiding betrof. (geen tussenkost verzekering omwille van vrijstelling).
- 613010 Erelonen voor diverse procedures (invordering achterstallen, dossier Agem, dossier Flexcon, dossier Romulus Invest).
- 613020 Ereloon studiebureau Vantec ivm de vernieuwing van de hoogspanningscabine.
- 613030 Ereloon van de Fire Safety Engineer die op vraag van de brandweer de VME heeft bijgestaan bij diverse werken en aanpak van het dossier.
- 749100 Ontvangen rappelkosten en intresten cfr. het goedgekeurde sanctiebeding.
- 610640 Herstel van de tegels en dichting op de dakparking.
- 610710 Hoofdzakelijk het vernieuwen van een aantal elastische voegen aan de zijgevel kant Vlaanderenstraat na waterinfiltratie in enkele appartementen.
- 610950 O.a. diverse aankopen (schildersmateriaal), dichtmaken van diverse openingen in muren van gemeenschappelijke delen, enz.
- 610240 Voorschot vernieuwen HS-cabine (financiering met reservefonds)
- 611100 Dringende werken aan watertank 1, plaatsen extra branddeuren, vervangen defecte pomp aan tanks.
- 611103 Vorderingsstaat 1 aannemer Batsleer en ereloon architect (financiering met reservefonds)
- 611104 Chemisch verankeren van de gevelpanelen (financiering met reservefonds)
- 611105 Ereloon D-Zajn na goedkeuring ontwerp en aanbesteding (financiering met reservefonds)

Resultatenrekening boekjaar periode 01/01/2022-31/12/2022

KOSTEN ALLE EIGENDOMMEN (excl. tech. gang) - 23.594 aandelen

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2022	Begroting 2023
Personeelkosten + onderhoud			
623003 Loonkosten alle eigendommen excl. tech. gang	4.642,58	5.498,23	6.000,00
TOTAAL	4.642,58	5.498,23	6.000,00
Nutsvoorziening en verzekeringen			
610000 Onderhoudscontract blussers	829,46	860,82	1.000,00
610001 Onderhoudscontract haspels	1.227,59	1.880,03	
610002 Onderhoudscontract brandmeldcentrale		6.120,70	6.500,00
610010 Brandblustoestellen	1.281,83		
610030 Brandbestrijding, overige	6.296,34		
610040 Brandmelding en branddetectie	4.143,78	5.274,25	5.500,00
610060 Onderhoud noodtrap/evacuatieweg/rookkoepel	1.285,46	1.665,16	2.000,00
612101 Elektriciteit gelijkvloers	326,75	230,17	300,00
612102 Elektriciteit syndiclokaal	468,07	744,29	800,00
614000 Brandverzekering	113.392,54	120.426,10	130.000,00
614100 Burgerlijke aansprakelijkheid	109,25	109,25	300,00
614700 Franchise		3.248,75	
TOTAAL	129.361,07	140.559,52	146.400,00
Beheerskosten en erelonen			
613000 Erelonen syndici	49.033,76	47.903,34	50.520,00
613010 Erelonen advocaten	13.782,35	11.120,51	15.000,00
613020 Erelonen architecten/ingenieurs	3.267,00	1.955,93	
613030 Erelonen deskundigen	11.509,23	7.260,00	5.000,00
616010 Postzegels en drukwerken	4.870,36	13.342,68	8.000,00
616020 Telefoon, internet	1.938,73	1.939,31	2.000,00
616100 Gebruik vergaderzalen	2.691,04	3.992,26	4.500,00
616310 Andere procedurekosten	46.390,48	1.115,64	1.500,00
657000 Diverse financiële kosten	191,46	948,09	1.000,00
657001 Afrondingsverschillen	-0,10	1,38	
749100 Opbrengsten rappelkosten		-1.521,01	
TOTAAL	133.674,31	88.058,13	87.520,00
Herstelkosten, techn. Installaties, diverse			
610220 Overig onderhoud elektrische installaties	1.072,17	3.498,49	4.000,00
610230 Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninst.		94,12	500,00
610280 Camerabewaking		165,77	3.000,00
610340 Overig onderhoud waterverz. en waterbeh.	402,09		500,00
610360 Overig onderhoud waterleidingen	2.675,84	119,25	5.000,00
610370 Overig onderhoud afvoeren, riolering	3.429,02	2.947,02	3.500,00
610420 Onderhoud buitenschrijnwerk	2.210,07	3.520,50	4.000,00
610430 Onderhoud binnenschrijnwerk	4.497,74	1.274,25	2.000,00
610451 Brievenbussloten	172,40		
610640 Overig onderhoud parkings, wegen en dir. Omg.		5.236,40	1.500,00
610710 Onderhoud gevels		4.934,30	
610730 Onderhoud daken		399,62	500,00
610940 Onkosten vitrines	265,63	264,72	500,00
610950 Diversen onderhoud gebouw	2.682,51	8.206,16	8.000,00
TOTAAL	17.407,47	30.660,60	33.000,00
Grote renovatiewerken			
610240 Renovatie elektrische installaties		13.180,46	
611100 Renovatie brandveiligheid		40.432,85	
611103 Renovatie gevel basis		57.406,20	
611104 Renovatie gevel Vlaanderenstraat		62.328,00	
611105 Renovatie hal		16.661,70	
TOTAAL	0,00	190.009,21	

693000 en 693001 Aanvulling van het reservefonds en vast werkkapitaal cfr. beslissing van de AV. (1^{ste} kwartaal nog volgens vorige beslissing)

694000 Aanwending diverse werken cfr. beslissing van de AV.

610100 Periodieke keuring van de liften. Vorig jaar incl. de wettelijke risicoanalyse (om de 15 jaar).

610121 Vervangen defecte stuurprint, batterij communicatiesysteem en loopwielen koidak en reviseren assen.

		Boekjaar 2021	Boekjaar 2022	Begroting 2023
Boekingen kapitaal				
693000	Aanvulling reservefonds	511.880,00	375.707,00	
693001	Aanvulling vast werkkapitaal	23.594,00	5.898,50	
694000	Aanwending reservefonds		-149.576,36	
TOTAAL		535.474,00	232.029,14	0,00
ALGEMEEN TOTAAL		820.559,43	686.814,83	272.920,00

KOSTEN ALLE EIGENDOMMEN (excl. W en tech. gang) - 21.124 aandelen

610510	Schoonmaak gebouw andere		143,50	1.000,00
610520	Onderhoudsproducten schoonmaak	5.026,50	2.335,87	3.500,00
610530	Materieel schoonmaak	283,48	938,03	1.000,00
610540	Huisvuil/PMD/papier en karton vlgs. contract		113,75	1.200,00
612100	Elektriciteit algemene delen	7.040,80	5.814,58	6.500,00
623004	Loonkosten alle eigendommen excl. W en Tech.	27.855,51	32.989,38	35.000,00
TOTAAL		40.206,29	42.335,11	48.200,00

KOSTEN APPARTEMENTEN VANAF 6DE VERDIEPING - 18.023 aandelen

612012	Verbruik water	177,46	452,86	500,00
612130	Elektriciteit pompen	1.043,96	862,21	1.000,00
TOTAAL		1.221,42	1.315,07	1.500,00

KOSTEN ALLE APPARTEMENTEN, GARAGES EN PARKINGS - 20.412 aandelen

610511	Vervanging personeel	2.682,57	2.609,97	3.000,00
614200	Arbeidsongevallenverzekering	428,79	445,98	500,00
620000	Nettoloon conciërge	17.120,44	18.639,25	20.000,00
620001	Nettoloon poetsvrouw	15.096,16	16.801,98	18.000,00
620010	Bezoldigingen bedrijfsvoorheffing	2.559,11	2.758,59	3.000,00
621000	Personeel RSZ	21.162,14	27.675,13	28.000,00
623000	Andere personeelskosten	618,52	864,46	1.000,00
623001	Beheerskosten personeel	685,87	897,18	1.000,00
623002	Te verdelen loonkosten	-32.498,09	-38.487,61	-41.000,00
623005	Maaltijdcheques		784,45	2.400,00
TOTAAL		27.855,51	32.989,38	35.900,00

KOSTEN EIGENDOMMEN BASIS - 2.676 aandelen

610100	Keuring liften basis	1.624,58	282,82	500,00
610110	Onderhoudscontract liften basis	6.578,92	6.949,28	7.200,00
610120	Onderhoud en herstellingen liften basis	3.570,96		2.500,00
610130	Noodtelefoon liften basis	684,50	705,14	750,00
612013	Verbruik water	26,35	67,24	100,00
612103	Elektriciteit algemene delen basis	899,52	742,87	1.000,00
TOTAAL		13.384,83	8.747,35	12.050,00

KOSTEN EIGENDOMMEN TOREN AB - 5.886 aandelen

610101	Keuring liften toren AB	1.624,57	282,82	700,00
610111	Onderhoudscontract liften toren AB	25.730,23	25.730,23	25.730,00
610121	Onderhoud en herstellingen liften toren AB	64,52	5.591,66	
610131	Noodtelefoon liften toren AB	175,35	231,51	250,00
612104	Elektriciteit algemene delen toren AB	1.199,36	990,45	1.200,00
612110	Elektriciteit liften toren AB	2.996,24	2.474,41	2.800,00
TOTAAL		31.790,27	35.301,08	30.680,00

610122 Vervangen loopwielen en reviseren assen, herbevestigen deurkader.

612001 Abonnementsvergoeding water, te verdelen per appartement en winkel

612000 Totaal van alle inkomende waterfacturen voor het boekjaar 2022.

SALDO BOEKJAAR: 39.676,55 euro nog te financieren.

Dit saldo zal onder de eigenaars verdeeld worden en aangerekend via de individuele afrekening.

KOSTEN EIGENDOMMEN TOREN CD - 5.190 aandelen

610102	Keuring liften toren CD	1.624,57	282,82	700,00
610112	Onderhoudscontract liften toren CD	25.730,23	25.730,23	25.730,00
610122	Onderhoud en herstellingen liften toren CD	2.130,41	4.865,83	
610132	Noodtelefoon liften toren CD	175,35	231,51	250,00
612105	Elektriciteit algemene delen toren CD	1.199,36	990,45	1.200,00
612111	Elektriciteit liften toren CD	2.996,24	2.474,41	2.800,00
TOTAAL		33.856,16	34.575,25	30.680,00

KOSTEN EIGENDOMMEN TOREN EF - 6.269 aandelen

		Boekjaar 2021	Boekjaar 2022	Begroting 2023
610103	Keuring liften toren EF	1.624,57	282,82	700,00
610113	Onderhoudscontract liften toren EF	25.730,23	25.730,23	25.730,00
610123	Onderhoud en herstellingen liften toren EF	2.162,30	270,74	
610133	Noodtelefoon liften toren EF	175,35	231,51	250,00
612106	Elektriciteit algemene delen toren EF	1.199,36	990,45	1.200,00
612112	Elektriciteit liften toren EF	2.996,24	2.474,41	2.800,00
TOTAAL		33.888,05	29.980,16	30.680,00

KOSTEN WINKELS - 2.385 aandelen

612011	Verbruik water	23,48	59,93	70,00
TOTAAL		23,48	59,93	70,00

KOSTEN WATER

Kosten per appartement, winkel (abonnement)				
612001	Abonnementsvergoeding water	26.591,03	25.030,91	29.000,00
TOTAAL		26.591,03	25.030,91	29.000,00
Kosten verbruik water (volgens tellerstand)				
612000	Verbruik water	38.297,91	41.074,48	42.000,00
612020	Zout voor waterverzachter	1.917,70		2.500,00
TOTAAL		40.215,61	41.074,48	44.500,00

TOTAAL GEMENE LASTEN	1.069.592,08	938.223,55	536.180,00
Totaal opgevraagde provisies	1.046.036,00	898.547,00	
Saldo te verdelen boekjaar	-23.556,08	-39.676,55	

Openstaande schulden boekjaar 2022

Agentuur Philip bv	1.515,92
Allianz Benelux nv	-845,55
AWAH bv	65.261,02
Batsleer Renovatie nv	34.678,06
Bervan bv	300,08
BG Sleutendienst nv	56,99
bvba Oostendse Ruimdienst Sanders	-217,40
C-hotels Andromeda	-900,00
De Preter Service bv	766,97
Decat Energy Technics bvba	-426,84
Diverse (CT-O en Moyaert)	200,00
Do It Yourself Center	174,80
Engie Electrabel	1.402,04
Farys	18.064,00
Group S Sociaal secretariaat	-523,98
Hulpverleningszone 1 WVL	726,00
Knap Op nv	-189,95
Remondis	28,44
Sodexo Pass Belgium nv	191,75
SomatiFie nv	-173,72
Steve Vyvey	-1.629,57
Vandermeulen nv	528,93
Vlaams Lekzoekbedrijf bv	423,50
Zema Yongcuo	-667,34

ALGEMEEN TOTAAL:	€ 118.744,15
-------------------------	---------------------

Dit is de toestand op 31/12/2022. Op vandaag is deze situatie niet meer dezelfde.

Achterstallen mede-eigenaars 2022 - overzicht nog te betalen bedragen op 18/02/2023

	72,00
	1.706,74
	45,96
	1.156,52
	7.963,84
Bij	1.153,50
	1.276,92
	1.336,10
*	12.081,88
	2.847,15
icques	1.094,65 (saldo ex-eigenaar - af te boeken?)
	855,00
ins **	4.898,61
	220,18 (saldo ex-eigenaar - af te boeken?)
	1.904,62
	2.655,34
	51,87
	637,21
	8.740,19
	620,72
	180,73
	967,73
	477,00
	497,78
	1.104,15
	414,00
	2.901,63
	723,75 (saldo ex-eigenaar - af te boeken?)
	163,71
	27,00
	3.180,48
*	12.887,28
	873,00
	2.672,65
	99.939,11
	14.610,80
	483,00
	2.393,73
	1.994,28
	2.244,56
	145,63 (saldo ex-eigenaar - af te boeken?)
	5.532,26
	8.134,97
	477,00
	27,13
	27,00
ts	1.670,00
	216.069,36

* dossiers in behandeling bij de advocaat

** afspraken afbetaling / in bespreking met eigenaars

Brand - Speciale Risico's Nr 03/C.156.277/015

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 28/10/2022

**Verzekeringnemer**

Vereniging
Medeigenaars Europacentrum
Van Iseghemln, 38
8400 Oostende
Ondernemingsnummer : 850.387.023

E-mail : facturatie@agentuurphilip.be

Modaliteiten van het contract

Ingangsdatum contract : 01/02/1992
Ingangsdatum bijvoegsel : 01/07/2022
Einddatum contract : 30/06/2023
Stilzwijgende verlenging voor periodes van 1 jaar.
Index Abex : 954,00

Jaarlijkse vervalddag : 01/07

Betaling : Driemaandelijks

Waarborgen en risico's**LIGGING VAN HET RISICO**

Van Iseghemln,38 8400 Oostende

AARD VAN DE UITBATING

Woning, kantoren, handelszaken.

AFDELING I - MATERIELE SCHADE**a. Onderschreven waarborgen**

Brand	Gedekt
Storm en Hagel	Gedekt
Waterschade	Gedekt
Glasbreuk	Gedekt
BA Gebouw	Gedekt
Arbeidsconflicten, oproer en volksbewegingen	Gedekt
Elektriciteitsrisico	Gedekt
Rook	Gedekt
Aanrijding door voertuigen	Gedekt

b. Verzekerde bedragen en premies

	Bedragen (EUR)	Premies (EUR)
Gebouw inbegrepen privé-garageboxen	79.615.083,13	119.449,45
Bijkomende waarborgen 020 % van de verzekerde bedragen	15.923.016,63	-----
TOTAAL met belastingen	95.538.099,76	119.449,45

De premie wordt verdeeld in betalingen per drie maand.

AFDELING II - BEDRIJFSSCHADE**Niet gedekt****OVEREENGEKOMEN BEPALINGEN****VRIJSTELLING (EN)**

Zonder andere afwijking aan de bepalingen van de Algemene Voorwaarden, wordt het schadebedrag, onder de toepassing vallend van één van de hierna vermelde waarborgen, verminderd met een vrijstelling, die ten laste van de verzekerde blijft, en vastgesteld wordt per schadegeval dat rechtstreeks of onrechtstreeks aan één en dezelfde oorzaak te wijten is. De vrijstelling mag niet het voorwerp uitmaken van een verzekering bij een andere verzekeraar.

Afdeling Materiële schade - Vrijstelling Waterschade

De vrijstelling bedraagt 1.250,00 EUR (Abex-index 552,00)

INTERVENTIELIMIET (EN)

Zonder andere afwijking aan de bepalingen van de Algemene Voorwaarden, wordt het schadebedrag dat rechtstreeks of onrechtstreeks aan één en dezelfde oorzaak te wijten is, gelimiteerd tot de hierna vermelde bedragen.

Afdeling Materiële schade - Interventielimiet Arbeidsconflicten en aanslagen

De interventielimiet bedraagt 2.500.000,00 EUR (niet geïndexeerd)

Contract met medeverzekering : deel AG Insurance = 33,000%
Leidende maatschappij : AG Insurance,

Bijkomende vermeldingen**VRIJSTELLINGEN:**

Algemene vrijstelling 1754,98 euro (abex 775)

De vrijstelling voor reeds vernieuwde leidingen wordt teruggebracht naar de basisvrijstelling van 1.004,63 euro (abex 775).

De vrijstelling voor niet-vernieuwde leidingen wordt opgetrokken naar 2.500 euro (abex 775).

BA GEBOUW

De waarborgen burgerlijke aansprakelijkheid gebouw en b.a. liften (12 liften) zijn gedekt in deze polis.

**

Preventieprogramma Brand

Het in de bijzondere voorwaarden opgenomen preventieplan maakt integraal

Brand - Speciale Risico's Nr 03/C.156.277/015

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 28/10/2022



deel uit van het verzekeringscontract aangaande het risico onder referte.
De verzekerde verbindt zich ertoe de opgelegde maatregelen van klassen A en B vermeld in het hierbijgevoegde preventieplan, zowel op gebied van de te nemen maatregelen als op gebied van de voorziene termijnen, uit te voeren en de maatregelen van klasse D te behouden.

Indien bij schadegeval (na de in het preventieplan eventuele vooropgestelde uitvoeringstermijnen) blijkt dat de opgelegde preventiemaatregelen niet werden uitgevoerd en dat de niet-nakoming van de maatregelen in oorzakelijk verband staat met het zich voordoen van het schadegeval, behoudt de maatschappij* zich het recht voor het verval van het recht op tussenkomst in te roepen, en dit conform artikel 65 van de wet op de verzekeringen van 4 april 2014.

Bovendien, bij niet-nakoming van de opgelegde preventiemaatregelen, behoudt de maatschappij* zich het recht het contract op te zeggen, conform artikel 86 van de wet van 4 april 2014 op de verzekeringen, en dit zelfs bij gebrek aan oorzakelijk verband tussen het zich voordoen van het schadegeval en de niet-nakoming van de maatregelen.

Indien de verzekering diefstal wel gedekt is: de verzekerde verbindt zich ertoe de in dit preventieplan bepaalde beveiligingsmiddelen te plaatsen, te gebruiken en in goed staat van werking te houden en/of de in het preventieplan bepaalde veiligheids- of bewakingsmaatregelen te nemen.(02/2016)

Klasse B:verbeteringen waarvan de uitvoering nodig is binnen de vooropgestelde termijnen en die de brandveiligheid gunstig beïnvloeden
04/2011

Termijn : HS : jaarlijks LS gemene delen : 5-jaarlijks, LS appartementen : 25-jaarlijks

Conformiteit elektrische installaties met wettelijke voorschriften
Keuring van de elektrische installaties volgens het ARAB (oude installaties zoals gedefinieerd in het KB van 4/12/2012) / het AREI (nieuwe installaties volgens KB van 4/12/2012) en het KB van 4/12/2012 door een erkend keuringsorganisme, met afgifte van een conformiteitsattest. Hoogspanning dient jaarlijks of na indienstneming, wijziging of uitbreiding van de installaties te worden gekeurd, laagspanning 5- jaarlijks en 25-jaarlijks voor de appartementen, of na indienstneming, wijziging of uitbreiding van de installaties.

Eventuele inbreuken op het ARAB/AREI herstellen binnen de termijn die door het controleorganisme is opgelegd of door de maatschappij wordt vereist.

05/2011

Termijn : continu

Openingen in compartimentswand

Kabel- en/of leidingdoorvoeren in brandwerend compartimentswanden van bv technische kokers, buisdoorgangen, elektrische kabels, kabelgoten of kanalen mogen de brandweerstand niet negatief beïnvloeden en dienen dichtgemaakt met een aangepast vulmiddel.

Hiervoor dienen de bepalingen van bijlage 7 aan het KB van 7 juli 1994 (vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen) te worden opgevolgd.

Gespecialiseerde firma's:

REIProjectswww.rei-projects.be

Hiltiwww.hilti.be

Promatwww.promat.be

KBSwww.kbs-systems.be

SEACwww.seac.nl

Heliawwww.helia-elektro.be

06/2011

Termijn : bij werken onder toepassing van de vuurvergunning



Vuurvergunning

Bij laswerken, slijpen of andere werken met open vuur, blanke vlam of hittepunt die niet deel uitmaken van de normale activiteit van de verzekerde onderneming en die uitgevoerd worden hetzij door eigen personeel, hetzij door derden, moet de "vuurvergunning" strikt toegepast worden.

Dit voorkomt, door preventief handelen, gevaarlijke toestanden die zich kunnen voordoen bij voormelde werken.

De vuurvergunning dient zowel uitgeschreven te worden voor werken door eigen personeel als voor werken door derden uitgevoerd, behalve op plaatsen waar normaal herstellingswerken worden uitgevoerd (onderhoudswerkplaats).

De vuurvergunning houdt o.a. in dat vòòr de aanvang van de werken een formulier dient ingevuld en ondertekend door de verantwoordelijke en de uitvoerder waarop vermeld wordt welke veiligheidsvoorzieningen in acht genomen dienen te worden. Dit formulier kan besteld worden bij de vzw ANPI - Parc Scientifique - 1348 OTTIGNIES - LOUVAIN LA NEUVE - Tel 010/47.52.11. - www.anpi.be

Zo een brand of een ontploffing het gevolg is van bewerkingen of werkzaamheden met open vuur, naakte vlam of hittepunt en de maatschappij heeft kunnen vaststellen dat, voor die bewerkingen of werkzaamheden, de verzekerde nagelaten heeft de schriftelijke toelating van het type "Vuurvergunning" ervoor af te leveren of de hem erdoor opgelegde verplichtingen na te leven, dan zal deze een deel van de schade dragen dat overeenstemt met 10 % van het bedrag van de vergoeding waartoe die schade aanleiding zal hebben gegeven.

Dit ten laste van de verzekerde blijvend deel van de schade zal nochtans:

-niet hoger mogen zijn dan 1 % van de verzekerde bedragen met ten hoogste 61.973 EUR, noch lager dan 620 EUR per schadegeval

-samengevoegd worden met de eventueel in het contract vermelde vrijstellingen.

Klasse C:wenselijke verbeteringen die de brandveiligheid ten goede komen 07/2011

Automatisch branddetectiesysteem in de privatieve delen

Het risico dient te worden beveiligd met een automatisch branddetectiesysteem in overeenstemming met de hiernavolgende eisen.

-Installatie conform NBN S21-100-1 (uitgave 2015) en NBN S 21-100-2 (uitgave 2015) en voorschriften van Assuralia,

-Doorschakeling van het alarm naar een erkende bewakingscentrale of naar minstens 3 telefoonnummers.

-Keuring door een door BELAC geaccrediteerde inspectie-instelling bij oplevering van de werken, keuringsverslag voor te leggen aan de maatschappij,

-Vervolgens 3-jaarlijks nazicht door een door BELAC geaccrediteerde inspectie-instelling.

-Jaarlijks onderhoud van de installatie door de installateur

Commentaar:

Voor conformiteit van de branddetectie (verzekeraarsreglement) wordt de installatie van BOSEC-gecertificeerd materiaal en plaatsing door dito gespecialiseerde onderneming aangeraden.

Klasse D:reeds aanwezige en te behouden maatregelen

01/2011

Elektrische radiatoren en convectoren (appartementen)

Bewoners waarschuwen dat afschermen, onvoldoende luchtcirculatie, nabijheid van brandbare goederen brand kunnen veroorzaken.

02/2011

Compartimentering om het verspreiden van rook en vuur te beperken

Plaatsen van branddeuren ter hoogte van :

-Traphallen (EI1 60)

Brand - Speciale Risico's Nr 03/C.156.277/015

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 28/10/2022



-Liften (EI1 60)

03/2011

Compartimentering om het verspreiden van rook en vuur te beperken
De doorgangen op de vijfde verdieping tussen blokdelen AB-CD-EF en verder ook de verbindingen op de lagere niveaus tussen het handelsgedeelte/appartementen en de parkeertoren met het torengedeeft dienen brandwerend gecompartmenteerd te zijn. Deze doorgangen dienen alle voorzien te zijn van brandwerende deuren EI1 60.

08/2011

Automatisch branddetectiesysteem

Voor :

- Technische lokalen
- Trappenhuizen
- Manuele brandmelding op elke overloop naar de appartementen / handelszaken

Het risico dient te worden beveiligd met een automatisch branddetectiesysteem in overeenstemming met de hiernavolgende eisen.

- Installatie conform NBN S21-100-1 (uitgave 2015) en NBN S 21-100-2 (uitgave 2015) en voorschriften van Assuralia,
 - Doorschakeling van het alarm naar een erkende bewakingscentrale of naar minstens 3 telefoonnummers.
 - Keuring door een door BELAC geaccrediteerde inspectie-instelling bij oplevering van de werken, keuringsverslag voor te leggen aan de maatschappij,
 - Vervolgens 3-jaarlijks nazicht door een door BELAC geaccrediteerde inspectie-instelling.
 - Jaarlijks onderhoud van de installatie door de installateur
- Commentaar:
Voor conformiteit van de branddetectie (verzekeraarsreglement) wordt de installatie van BOSEC-gecertificeerd materiaal en plaatsing door dito gespecialiseerde onderneming aangeraden.

Adres briefwisseling

Agentuur Philip
Zeedijk, 30
8430 Middelkerke

Details van de premies

Jaarlijkse
premie
in EUR

	Nettobedrag	Belastingen en bijdragen	Totaal
Risicoligging : Van IseghemIn,38 8400 Oostende			
Activiteit/Gebouw : Woning, kantoren, handelszaken.			
Gebouw			
▪ Brand	57.122,92	11.439,99	68.562,91
▪ Storm en Hagel	6.694,09	1.340,62	8.034,71
▪ Waterschade	11.156,82	2.234,37	13.391,19
▪ Glasbreuk	2.231,37	446,88	2.678,25
▪ BA Gebouw	2.231,37	446,88	2.678,25
▪ Arbeidsconflicten en aanslagen	8.925,46	1.787,50	10.712,96
▪ Elektriciteitsrisico	6.694,09	1.340,62	8.034,71

Details van de premies

Jaarlijkse
premies
in EUR

	Nettobedrag	Belastingen en bijdragen	Totaal
▪ Rook	2.231,37	446,88	2.678,25
▪ Aanrijding door voertuigen	2.231,35	446,87	2.678,22
Totaal	99.518,84	19.930,61	119.449,45

Het netto totaalbedrag bevat :

18.225,80 EUR acquisitiekosten en 3.097,12 EUR administratiekosten *

*Merk op dat als u verschillende verzekeringsovereenkomsten gaat vergelijken, u niet enkel de geraamde kosten en lasten van de overeenkomsten met elkaar mag vergelijken, maar ook andere elementen in aanmerking moet nemen, zoals de reikwijdte van de waarborgen, het bedrag van eventuele franchises of de uitsluitingsclausules.

De hierboven opgegeven ramingen geven een beter zicht op het premiegedeelte dat wordt aangewend voor de dekking van het risico dat door de verzekeringsovereenkomst wordt gedekt. Het saldo van de premie, na aftrek van de taksen en bijdragen alsook van de acquisitie- en administratiekosten, bestaat immers uit het gedeelte van de premie dat wordt aangewend om de contractueel vastgelegde prestaties te verrichten en uit de andere kosten dan hierboven vermeld (waaronder de samengevoegde en onderling gedeelde kosten van de schadegevallen en het beheer ervan).

Deze ramingen zijn berekend op grond van de boekhoudkundige gegevens van het laatste boekjaar van de verzekeringsonderneming, als goedgekeurd door haar algemene vergadering.

Clausules van toepassing voor het contract

CL.4040 : AFSTAND VAN VERHAAL OP DE HUURDERS - GRATIS

CL.4320 : VOORZORGSMATREGEL - NIET-AUTOMATISCHE BRANDBLUSTOESTELLEN

CL.4411 : PREVENTIEMAATREGEL : CONFORMITEIT ELEKTRISCHE INSTALLATIES AAN WETTE LIJKE VOORSCHRIFTEN

CL.5810 : ARBEIDSCONFLICTEN - OPROER - VOLKSBEWEGINGEN (uitsluitend brand en ontploffingsschade)

CL.5903 : ATMOSFERISCHE NEERSLAG

CL.5908 : GEDEELTELIJKE GLOBALE KWITANTIE

CL.5924 : BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID GEBOUW

CL.5950 : NIEUWWAARDE "GEBOUWEN"

CL.5986 : GEMIDDELDE PREMIEVOET

Algemene voorwaarden

De algemene voorwaarden zijn beschikbaar bij uw tussenpersoon en op www.aginsurance.be/professionals via de knop 'Algemene voorwaarden en contractuele documenten', die zich onderaan elke pagina van onze website bevindt.

Verzekering Brand Speciale Risico's - Opgesomde gevaren

0079-2270806N-25052015

Algemene bepalingen

- Het contract is opgesteld op basis van de verklaringen van de verzekeringsnemer aan de maatschappij. Het contract omvat de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden, de bijvoegsels, de bijlagen en, in voorkomend geval, het verzekeringsvoorstel. Onafhankelijk van de taal waarin het contract is opgesteld, kan de verzekeringsnemer vragen om de documenten en berichten in het Frans of in het Nederlands te ontvangen.
- U koos ervoor om de (pre) contractuele informatie, de betalingsuitnodigingen, het verzekeringsbewijs (indien van toepassing), de briefwisseling en alle andere documenten met betrekking tot dit contract en uw andere verzekeringscontracten Niet-Leven (uitgezonderd Health Care) onderschreven via het makelaarskanaal van AG, elektronisch te ontvangen op het meegedeelde e-mailadres of op de website te consulteren, voor zover deze documenten elektronisch beschikbaar zijn en de wet geen specifiek communicatiemiddel oplegt. Als u er eerst voor gekozen had uw betalingsuitnodigingen via Zoomit te ontvangen, blijft deze keuze geldig tot u zich hiervoor uitschrijft. Daarna ontvangt u uw betalingsuitnodigingen op het opgegeven e-mailadres.

Brand - Speciale Risico's Nr 03/C.156.277/015

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 28/10/2022



Let wel (indien van toepassing): het verzekeringsbewijs voor BA Auto is een verplicht boorddocument, en moet dus beschikbaar zijn voor alle bestuurders van het voertuig. In sommige landen is het bovendien verplicht om een papieren versie van het verzekeringsbewijs te kunnen tonen. Voor meer info, dient u contact op te nemen met de Ambassade van het land dat u wenst te bezoeken.

U kan op elk moment vragen om de elektronische verzending van de (pre)contractuele documenten stop te zetten en deze documenten opnieuw op papier te ontvangen. Neem hiervoor contact via mail naar CRCNL@aginsurance.be of telefonisch op +32(0) 2 664 15 04.

- De in dit document verkregen persoonsgegevens worden verwerkt door AG Insurance NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 (hierna, 'AG Insurance'), als verantwoordelijke voor de verwerking, overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, alsook conform de Privacyverklaring van AG Insurance op www.aginsurance.be. Deze persoonsgegevens worden verwerkt voor de doeleinden vermeld in de Privacyverklaring van AG Insurance, en in het bijzonder met het oog op:

- het beheer en de uitvoering van verzekeringsdiensten, met inbegrip van het beheer van de klantenrelatie, en dit op basis van de uitvoering van het contract;
- het uitvoeren van alle doeleinden die aan AG Insurance worden opgelegd door administratieve, reglementaire en wettelijke bepalingen, en dit op basis van die bepalingen;
- de analyse van gegevens, de opmaak van statistieken, modellen en profielen, het opsporen en de preventie van misbruiken en fraude, het samenstellen van bewijzen, de beveiliging van de IT-netwerken en systemen van AG Insurance, de beveiliging van goederen en personen, de optimalisering van de processen (bijvoorbeeld inzake de evaluatie en acceptatie van het risico, interne procedures, ...), de ontwikkeling van nieuwe producten, prospectie alsook, desgevallend, profilering en het nemen van beslissingen op basis van een profiel voor de voornoemde doeleinden, en dit op basis van het gerechtvaardigd belang van AG Insurance.

In bepaalde gevallen kunnen uw gegevens ook worden verwerkt met uw toestemming.

Deze gegevens kunnen, in voorkomend geval, worden meegedeeld aan andere tussenkomende verzekeringsmaatschappijen, hun vertegenwoordigers in België, hun contactpunten in het buitenland, de betrokken herverzekeringmaatschappijen, schaderegelingskantoren, een expert, een advocaat, een technisch adviseur, uw verzekeringstussenpersoon of een verwerker. Bovendien kunnen de gegevens worden meegedeeld aan om het even welke persoon of instantie in het kader van een wettelijke verplichting of een administratieve of rechterlijke beslissing. AG Insurance kan uw gegevens overdragen naar een land buiten de Europese Economische Ruimte (EER) dat geen passend beschermingsniveau van persoonsgegevens waarborgt. In dat geval verhoogt AG Insurance de informaticabeveiliging en eist zij contractueel een verhoogd beveiligingsniveau van haar internationale tegenpartijen. De verwerkte gegevens worden bijgehouden gedurende de hele looptijd van het verzekeringscontract, de wettelijke verjaringstermijn, alsook gedurende elke andere wettelijke en reglementaire bewaartermijn.

Binnen de grenzen van de wet heeft u het recht om kennis te nemen van uw gegevens, om ze, in voorkomend geval, te laten corrigeren of om ze te laten overdragen aan derden, heeft u het recht zich te verzetten tegen de verwerking van uw gegevens, het recht om de verwerking van uw gegevens te laten beperken, alsook het recht om uw gegevens te laten verwijderen. In die gevallen is het mogelijk dat AG Insurance de contractuele relatie niet kan voortzetten.

U kunt uw rechten uitoefenen door een gedateerde en ondertekende aanvraag samen met een tweezijdige kopie van uw identiteitskaart te verzenden per post naar AG Insurance, Data Protection Officer, 1000 Brussel, Emile Jacqmainlaan 53 of per e-mail aan: AG_DPO@aginsurance.be. Klachten kunnen eventueel worden ingediend bij de Gegevensbeschermingsautoriteit.

U kunt meer informatie verkrijgen via ditzelfde adres, alsook in de Privacyverklaring van AG Insurance op www.aginsurance.be.

- Iedere oplichting of poging tot oplichting die tegen de verzekeringsonderneming gericht is, brengt niet alleen de opzegging van de verzekeringsovereenkomst mee, maar wordt ook strafrechtelijk vervolgd op grond van artikel 496 van het Strafwetboek.



Contactpersonen



Uw makelaar:

CORNELIS & PARTNERS BEVEREN-CRAEN NV
Ciamberlanidrf, 2
9120 Beveren-Waas
Rekening-nr : 9327
FSMA-nr : 016283A-cB
☎ 03 775 29 01
☎ 03 775 32 60
✉ beveren@cornelis-partners.be

AG Insurance :

BOSMAN, Pieter
BEHEER ONDERNEMINGEN BRAND & ENGINEERING
Berchemstadionstr, 70
2600 Berchem
☎ 03 218 31 46
☎ 03 218 36 60
✉ beheer.ondernemingen@aginsurance.be

Opgemaakt op 28/10/2022

Door het contract te ondertekenen of de premie te betalen, erkent u kennis te hebben genomen van de (pre)contractuele documenten en aanvaardt u de algemene en bijzondere voorwaarden van het contract, met inbegrip van de waarborglimieten en uitsluitingen die erin voorzien zijn.

De Verzekeringnemer,

Voor AG Insurance,

Heidi Delobelle
Chief Executive Officer
Voorzitster van het Directiecomité

Clausules van toepassing voor het contract**CL.4040 : AFSTAND VAN VERHAAL OP DE HUURDERS - GRATIS**

De afstand van verhaal waarvan sprake in de Algemene Voorwaarden wordt, binnen de vastgestelde grenzen, uitgebreid tot elk verhaal dat de maatschappij, krachtens de artikelen 1732, 1733 en 1735 van het Burgerlijk Wetboek, zou kunnen uitoefenen op de huurders van het gebouw.

Die afstand van verhaal wordt toegestaan zonder premieverhoging omdat de verhuurder en de verzekerde gemeenschappelijke belangen hebben van minstens 90 %.

CL.4320 : VOORZORGSMAATREGEL - NIET-AUTOMATISCHE BRANDBLUSTOESTELLEN

Verzekerde verklaart, overeenkomstig de wetgeving betreffende het welzijn en de bescherming van de werknemers, voor de bescherming van het verzekerde etablissement ten minste over draagbare en/of niet draagbare mobiele blusapparaten te beschikken, die conform zijn aan "de voorschriften voor de niet-automatische brandblustoestellen" die te consulteren zijn op de website van de federatie van de verzekeringmaatschappijen (Assuralia) en waarvan hij verklaart kennis te hebben genomen.

In geval van niet-nakoming van de hierboven vermelde maatregelen, behoudt AG Insurance zich het recht voor het verval van het recht op tussenkomst in te roepen in de mate waarin het schadegeval in oorzakelijk verband staat met deze niet-nakoming. (09/2015)

CL.4411 : PREVENTIEMAATREGEL : CONFORMITEIT ELEKTRISCHE INSTALLATIES AAN WETTE LIJKE VOORSCHRIFTEN

De elektrische installaties dienen gekeurd te worden volgens het ARAB en het AREI door een erkend keuringsorganisme, met afgifte van een conformiteitsattest. De elektrische installaties met laagspanning dienen 5-jaarlijks te worden gekeurd, die met hoogspanning jaarlijks.

Eventuele inbreuken op het ARAB/AREI dienen hersteld te worden binnen de termijn opgelegd door het controleorganisme of de maatschappij.

In geval van niet-nakoming van de hierboven vermelde maatregelen, behoudt AG Insurance zich het recht voor het verval van het recht op tussenkomst in te roepen in de mate waarin het schadegeval in oorzakelijk verband staat met deze niet-nakoming. (09/2015)

CL.5810 : ARBEIDSCONFLICTEN - OPROER - VOLKSBEWEGINGEN (uitsluitend brand en ontploffingsschade)

De waarborg "Arbeidsconflicten - oproer - volksbewegingen" wordt gedefinieerd door de bepalingen van Hoofdstuk V van de afdeling I - "Verzekeringen tegen materiële schade" van de Algemene Voorwaarden. De waarborg is echter beperkt tot de schade die rechtstreeks berokkend wordt aan de verzekerde goederen* door brand* of ontploffing*.

CL.5903 : ATMOSFERISCHE NEERSLAG

De verzekering "Waterschade" wordt uitgebreid tot de schade die aan de verzekerde goederen veroorzaakt wordt door het binnendringen in het gebouw van atmosferische neerslag als gevolg van een defecte waterdichtheid van de dakbedekking van het omschreven gebouw.

CL.5908 : GEDEELTELIJKE GLOBALE KWITANTIE

Voor wat betreft de medeverzekeraars aangeduid met een (*) in de verdeling, is er tussen de partijen overeengekomen dat de leidende maatschappij de premies zal innen tegen uitgifte van een gedeeltelijke globale kwitantie voor rekening van deze maatschappijen

Ze zal de ontvangen premies onder deze medeverzekeraars verdelen in verhouding tot hun aandeel in de verzekering.

De uitgifte van deze globale kwitantie wijzigt niets aan de andere verplichtingen van de verzekerde ten opzichte van elke maatschappij en doet gaan band van solidariteit onder de medeverzekeraars ontstaan.

CL.5924 : BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID GEBOUW

De Algemene Voorwaarden van de polis worden aangevuld met de volgende waarborg :
BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID GEBOUW

Art.1 : De waarborg is slechts van kracht indien het gebouw (eigenaar of huurder) door onderhavige polis gedekt wordt en voor zover de verzekerde er geen enkele commerciële activiteit uitvoert.

Art.2 : OMVANG VAN DE WAARBORG



Is gedekt, tot beloop van 12.500.000 EUR voor de lichamelijke schade en 625.000 EUR voor de stoffelijke schade, per schadegeval, ongeacht het aantal slachtoffers, de burgerlijke aansprakelijkheid (Artikelen 1382 tot 1384 en 1386 van het Burgerlijk Wetboek) die uit hoofde van een ongevalsgebeurtenis aan de verzekerde wordt ten laste gelegd door een derde, die lichamelijke of stoffelijke schade heeft geleden door het feit :

a) - van het gebouw (inbegrepen antenne), van zijn tuinen, binnenplaatsen, toegangen, afsluitingen en stoepen;

- van de inboedel die er aanwezig is;

- dat de stoepen van het gebouw zijn belemmerd, dat er verzuimd werd sneeuw, ijs of ijzel op te ruimen.

b) mits vermelding in de bijzondere voorwaarden :

- van de personenliften of lastenliften (zonder vervoer van personen), voor zover ze het voorwerp uitmaken van een onderhoudskontraat en ze voorzien zijn van een automatische veiligheidsinrichting.

De op deze bijkomende waarborg betrekking hebbende vergoedingsgrenzen en premie zijn niet geïndexeerd.

- van uithangborden en reclamepanelen.

Wanneer de medeïgendom van het gebouw door een basisakte wordt geregeld en deze verzekering is onderschreven door de gezamenlijke medeïgenars of in hun naam of voor hun rekening, wordt de dekking verleend zowel aan hen gezamenlijk als aan elk van hen afzonderlijk. Deze medeïgenars worden beschouwd als derden, de ene ten opzichte van de andere en ten opzichte van de verzekerde gemeenschap.

Gepreciseerd wordt, dat de dekking is verleend aan de syndicus die de medeïgenars van het gebouw vertegenwoordigt, voor zover hij medeïgenaar is en in die hoedanigheid handelt.

In geval van gezamenlijke aansprakelijkheid van de medeïgenars, draaft elk van hen zijn schade naar mate van het deel van de aansprakelijkheid dat op hem rust, en, blijkgevolg zal de stoffelijke schade, veroorzaakt aan de gemeenschappelijke gedeelten van het aangeduide gebouw, niet vergoed.

Art.3 : UITSLUITINGEN

Er wordt geen dekking verleend voor :

a) de stoffelijke schade, veroorzaakt door vuur, rook, water, ontploffing of implosie, verschuiving van de bodem of van het gebouw;

b) de schade veroorzaakt aan de goederen waarvan een verzekerde in eender welke hoedanigheid houder is of die hem in eender welke hoedanigheid zijn toevertrouwd;

c) de schade veroorzaakt voor de algehele beeïgiging van de werken van opbouw;

d) de schade door alle werken van opbouw, afbraak, vergroting, verbouwing;

e) de schade veroorzaakt door een aangestelde van de verzekerde, indien hij in deze hoedanigheid handelt;

f) de schade door het feit van de uitoefening van een beroep;

g) de schade veroorzaakt door het ontbreken van door het contract opgelegde preventiemaatregelen wat de materiële staat of de beveiligingsinrichting van de verzekerde goederen betreft.

h) de schade die het rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg is van de aanwezigheid of de verspreiding van asbest, asbestvezels of producten die asbest bevatten.

Art.4 : AUTOMATISCHE AANPASSING

Als in de bijzondere voorwaarden melding gemaakt wordt van de automatische aanpassing en van een onderschrijvingsindex, worden de bedragen voorzien in art. 2 hiervoren aangepast naargelang van de evolutie van het indexcijfer der consumptieprijzen, waarbij als referentieindexcijfer 119,64 geldt (december 1983). Het indexcijfer der consumptieprijzen wordt iedere maand vastgesteld.

Als zich een schadegeval voordoet wordt het indexcijfer van de maand die voorafgaat aan het schadegeval toegepast.

Brand - Speciale Risico's Nr 03/C.156.277/015

Bijzondere voorwaarden

Opgesteld op 28/10/2022

CL.5950 : NIEUWWAARDE "GEBOUWEN"

De gebouwen zijn verzekerd in nieuwwaarde.

CL.5986 : GEMIDDELDE PREMIEVOET

De toegepaste premievoet in onderhavige polis is een gemiddelde premievoet, die rekening houdt met alle uitsluitingen van de Algemene Voorwaarden.



Notulen van de jaarlijkse statutaire algemene vergadering van de residentie EUROPACENTRUM gehouden op 23/03/2024 om 10:00 uur

De vergadering wordt geopend om 10u00 in de vergaderzaal van VIP-zaal van de Versluys Dôme (Basketbal Club Oostende), Northlaan te Oostende.

De inschrijving voor de algemene vergadering alsook het stemmen gebeurt elektronisch en contactloos via een zelf ontwikkeld registratie- en stelsysteem. Overeenkomstig artikel 3.87, §10, 1ste alinea dient de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden, vermeld te worden in het verslag. Indien van toepassing zullen deze als bijlage bij het origineel verslag van deze vergadering worden gevoegd.

01. Aanwezigheden en quorum

Bij aanvang van de vergadering zijn 146 van de 291 eigenaars aanwezig en vertegenwoordigd met samen 12.597 van de 23.730 aandelen.

Het vereiste, dubbele quorum is bereikt zodat de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan en haar beslissingen bindend zijn voor zowel alle huidige als toekomstige eigenaars.

02. Aanstellen voorzitter van de algemene vergadering.

De heer _____ wordt unaniem aangesteld als voorzitter van deze vergadering.

03. Aanstellen secretaris van de algemene vergadering.

De syndicus wordt unaniem aangesteld als secretaris van deze vergadering.

04. Vorig boekjaar 2023

04.01. Verslag van de raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom heeft een verslag opgemaakt over het afgelopen boekjaar. Het verslag was voorafgaand aan de vergadering samen met verschillende andere documenten betreffende de dagorde te consulteren op het portaal. Een korte toelichting wordt door de voorzitter gegeven.

04.02. Voorstelling financieel verslag boekjaar 2023

Door omstandigheden is de boekhouding voor het boekjaar 2023 nog niet volledig afgewerkt. De syndicus plaatste gisteren op het portaal een voorlopige versie. Een nazicht door de commissarissen is na afwerking ook noodzakelijk.

04.03. Controle van de rekeningen - verslag van de commissarissen van de rekening

De voorlopige rekeningen werden nagezien door de commissarissen. Het opgemaakte verslag dd. 05/03/2024 wordt toegelicht. Het volledige verslag was eveneens ter inzage via het eigenaarsportaal. Aangezien de boekhouding nog niet volledig is afgewerkt, wordt voorgesteld voorlopig geen goedkeuring en kwijting aan de syndicus te geven.

04.04. Extra aanbevelingen van de commissarissen van de rekeningen

De commissarissen van de rekeningen wensen volgende aanbevelingen/punten ter goedkeuring aan de AV voor te leggen:

1. *Alle erelonen van de syndicus dienen aangerekend en betaald te worden in het boekjaar waarvoor ze werden gepresteerd.*
2. *Akkoord verlenen aan de syndicus om de tegoeden van het reservefonds te plaatsen op (een) termijnrekening(en), aan de beste financiële voorwaarden, rekening houdend met een door de syndicus op te stellen thesaurieplanning.*
3. *De syndicus aanmanen om het sanctiebeding, zoals bepaald in het RIO (Reglement van Interne Orde) kordaat en zonder dralen toe te passen.*
4. *Aangezien de boekhouding alleen de hoofdsommen van opvragingen voor provisies of privatieve kosten bevat, de syndicus opdracht geven om een extra boekhoudkundige lijst bij te houden met alle achterstallige betalingen van mede-eigenaars. Daarbij zullen de in het RIO bepaalde (minimum) kosten en intresten aangerekend worden. Deze lijst zal 3-maandelijks bijgewerkt en gerapporteerd worden aan de raad van mede-eigendom.*

Resultaat stemming:

- JA: 11.280
- NEE: 1.017
- ONTHOUDING: 342

Conclusie: De algemene vergadering keurt de aanbevelingen goed. De aanbevelingen zullen opgenomen worden in het RIO.

04.05. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2023

Gelet op de toelichting gegeven onder punt 04.02 en 04.03 wordt unaniem beslist om de rekeningen voor het boekjaar 2023 niet goed te keuren.

De syndicus zal op korte termijn (ten laatste tegen 30/06/2024) het nodige doen om de boekhouding volledig af te werken en daarna ook voor te leggen aan de commissarissen van de rekeningen. Na positief advies zal een voorlopige afrekening voor het boekjaar 2023 worden opgemaakt en toegestuurd naar de eigenaars samen met het verslag van de commissarissen. De definitieve goedkeuring van de rekeningen en de kwijting aan de syndicus zal dan op de volgende AV gevraagd worden.

04.06. Kwijting aan de syndicus

Gezien voorgaande wordt de kwijting aan de syndicus unaniem niet verleend.

04.07. Kwijting aan de commissarissen van de rekeningen

Resultaat stemming:

- JA: 11.790
- NEE: 745
- ONTHOUDING: 108

Conclusie: de kwijting aan de commissarissen van de rekeningen is verleend.

04.08. Kwijting aan de raad van mede-eigendom

Resultaat stemming:

- JA: 11.069
- NEE: 1.419
- ONTHOUDING: 155

Conclusie: de kwijting aan de raad van mede-eigendom is verleend.

05. Begroting, provisies en reservefonds voor het boekjaar 2024

Op basis van de voorlopige cijfers van 2023 werd een voorlopige begroting voor het boekjaar 2024 opgemaakt. De totale begroting bedraagt 579.540,00 euro. De gedetailleerde begroting zal nog toegevoegd worden aan de documenten op het portaal.

Er wordt voorgesteld om de huidige kwartaalprovisie van 9,00 euro per aandeel, waarvan 5,50 euro per aandeel voor de gewone kosten en 3,50 euro per aandeel voor het reservefonds te behouden.

05.01. Goedkeuren voorgestelde begroting en kwartaalprovisies

Resultaat stemming:

- JA: 11.102
- NEE: 979
- ONTHOUDING: 393

Conclusie: De algemene vergadering keurt de voorgestelde begroting en kwartaalprovisie goed.

05.02. Goedkeuren aanvulling reservefonds

Resultaat stemming:

- JA: 11.998
- NEE: 406
- ONTHOUDING: 239

Conclusie: De algemene vergadering keurt de aanvulling van het reservefonds goed.

06. Stand van zaken juridische procedures

VME c/ Romulus Invest: invordering onbetaalde provisies en afrekeningen

- Vonnis dd. 08/12/2020 (provisies t.e.m. 2021): gedeeltelijke betalingen zijn gebeurd. Het totaalbedrag is echter nog niet volledig vereffend. Er is opdracht gegeven aan de deurwaarder voor verdere uitvoering.
- Vonnis dd. 04/04/2023 (provisies 2022 + afrekening 2021): de tegenpartij is veroordeeld tot betaling van de achterstallen. Het vonnis werd recent betekend en wordt definitief op 07/04/2024.
- Voor nieuwe achterstallen van 2023 en het 1^{ste} kwartaal 2024 werd recent dagvaarding uitgebracht. De zaak is uitgesteld naar de zitting van 16/04/2024.

Romulus Invest c/ VME: betwisting beslissingen AV 19/03/2022

Bij vonnis dd. 04/04/2023 werd de vordering van de tegenpartij ongegrond verklaard en tevens werden zij veroordeeld tot de kosten van het geding. Tegen dit vonnis werd geen hoger beroep aangetekend. Het vonnis werd ook betekend.

VME c/ AGEM (voormalige syndicus):

De zaak is uiteindelijk voorgeleid op de zitting van 13/06/2023. Syntheseconclusies van de partijen zijn opgemaakt. De zaak zal gepleit worden op 23/04/2024.

07. Mandaten

07.01. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom

De leden van de raad van mede-eigendom worden jaarlijks door de AV verkozen. De stemming gebeurt in principe voor ieder lid afzonderlijk. De volgende eigenaars hebben zich kandidaat gesteld:

- De heer C.
- De heer C.
- Mevrouw J.
- De heer J.
- De heer J., voor mevrouw M.
- De heer J.
- De heer T.
- De heer J.

Conclusie: bovenvermelde kandidaten zijn allen verkozen. De stemresultaten zullen toegevoegd worden aan het ondertekend verslag.

07.02. Aanstellen van een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen

Ook een commissaris van de rekeningen of college van commissarissen wordt jaarlijks door de vergadering aangesteld. Dit kan iemand intern zijn (bvb. mede-eigenaar of bewoner) of iemand extern (bvb. boekhoudkantoor). De heer C. en de heer J. stellen zich opnieuw kandidaat.

Conclusie: de heer J. en de heer J. zijn verkozen. De stemresultaten zullen toegevoegd worden aan het ondertekend verslag.

08. Te bespreken punten - te nemen beslissingen

08.01. Bespreking en evaluatie uitgevoerde werken en werken in uitvoering

Een toelichting over onderstaande werken werd reeds gegeven bij de bespreking van het verslag van de raad van mede-eigendom.

- Vernieuwen hoogspanningscabine
- Vervangen watertellers
- Diverse werken ivm brandveiligheid (tanks, haspels, enz)
- Elastische voegen zijgevel Vlaanderenstraat
- Renovatie gevel basis
- Renovatie inkomhal (ter info: goedgekeurd door de AV in 2022)

08.02. Vervangen van het huidige sleutelbeheersysteem door het nieuwe Salto Homelok

De renovatie van de inkomhal is een uniek moment om de reorganisatie van het gebruik van de toegangsbadges te organiseren, teneinde een betere toegangsbeveiliging te garanderen. Het Salto Homelok-systeem biedt ook een oplossing voor de zeer storende wildgroei van sleutelbakjes aan de ingang van de residentie. Bovendien stelt zich een ander probleem nl. de licentie van het huidig systeem staat op naam van de vorige syndicus, Agem Vastgoedbeheerders, en niet op naam van de VME.

Een opgemaakte toelichting over dit systeem door de raad van mede-eigendom en de offerte van BG Sleutel was vooraf ter inzage op het portaal. De kostprijs voor de nieuwe hardware (badgelezers, antennes, enz.) bedraagt 11.727,45 euro. De aanleg van de bekabeling zou in regie gebeuren. Deze kost wordt geraamd op 5.000,00 euro. Een licentie per deur wordt ook jaarlijks aangerekend. De kosten voor de installatie van het systeem kunnen met het reservefonds gefinancierd worden.

Resultaat stemming: plaatsing Salto Homelok

- JA: 10.753
- NEE: 1.596
- ONTHOUDING: 195

Resultaat stemming: financiering via het reservefonds

- JA: 11.206
- NEE: 756
- ONTHOUDING: 348

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord met het voorgestelde Salto Homelok-systeem en financiering via het reservefonds.

Deze beslissing houdt eveneens in dat alle privatieve sleutelbakjes zullen verwijderd worden, en dit ten laatste op 1 december 2024.

08.03. Fietsenstalling kelder - vochtproblematiek, inrichting en verhuur

Om het probleem van opstijgend vocht in de kelder aan te pakken zijn bijkomende werken noodzakelijk. Het is de bedoeling om de vloer te behandelen met een waterdichte toepassing zodat een 'kuip' wordt gecreëerd. Hiervoor zijn verschillende offertes door D-Zajn opgevraagd:

- Aquavent: 24.416,25 euro
- Drytech Vochtbestrijding: 19.426,41 euro
- Vochtbehandeling bv: 71.681,44 euro
- BODIMA: 24.978,90 euro

(prijzen inclusief BTW)

Voor de uitvoering van deze noodzakelijke werken wordt de goedkeuring gevraagd. Het voorstel van de firma Aquavent wordt voorgedragen gelet op de kostprijs en het feit dat zij 30 jaar garantie geven op de uitgevoerde onderdelen.

Daarnaast wordt voor de inrichting van de fietsenstalling (aankoop fietsshaken, ed.) een budget van 6.000,00 euro gevraagd. Er wordt gemikt op minstens een 80-tal plaatsen in de nieuwe fietsenberging (uitbreiding is in de toekomst nog mogelijk). Beide werken kunnen met het reservefonds gefinancierd worden.

08.03.01. Akkoord aanpakken opstijgend vocht kelder, toewijzing werken aan Aquavent

Resultaat stemming:

- JA: 10.771
- NEE: 1.689
- ONTHOUDING: 183

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord met de uitvoering van de werken en de toekenning ervan aan de firma Aquavent voor een totaalbedrag van 24.416,25 euro.

08.03.02. Akkoord extra budget 6.000,00 euro voor de inrichting van de fietsenstalling

Resultaat stemming:

- JA: 9.697
- NEE: 1.897
- ONTHOUDING: 462

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord met het extra budget van 6.000,00 euro.

08.03.03. Akkoord financiering via het reservefonds

Resultaat stemming:

- JA: 11.016
- NEE: 1.011
- ONTHOUDING: 127

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord om de beide werken (vochtbehandeling - voorstel Aquavent) en budget van 6.000,00 euro voor de inrichting van het lokaal met het reservefonds te financieren.

08.03.04. Verhuur fietsplaatsen (€ 9,00 per plaats per maand)

Resultaat stemming:

- JA: 10.983
- NEE: 1.117
- ONTHOUDING: 295

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord met de voorgestelde huur van 9,00 euro huur per plaats per maand.

08.04. Inrichten van een nieuw syndicuslokaal in de inkomhal (huidige 'vélokot')

Er wordt voorgesteld om het huidige 'vélokot' op het gelijkvloers een andere bestemming te geven en het in te richten als een nieuw syndicuslokaal ter vervanging van het kantoor op de 8ste verdieping.

Voor het gebruiksvriendelijk maken van het nieuwe lokaal (muurkasten voor archief, sanitair, kantoormeubilair, elektriciteit, enz.) wordt voorgesteld om een maximumbedrag van 25.000,00 euro ter beschikking te stellen van de raad van mede-eigendom en de syndicus, met daaraan gekoppeld de formele toezegging om voor elk onderdeel van de vernieuwing of inrichting, minstens 3 offertes op te vragen.

08.04.01. Akkoord voor het inrichten van een nieuw syndicuslokaal ter vervanging van het huidige 'vélokot'.

Resultaat stemming:

- JA: 8.921
- NEE: 3.347
- ONTHOUDING: 375

Conclusie: De algemene vergadering gaat akkoord met het voorstel.

08.04.02. Akkoord ter beschikking stellen van een maximumbedrag van 25.000,00 euro voor de inrichting van het lokaal, onder de voorwaarde dat voor ieder onderdeel minstens 3 offertes moeten opgevraagd worden.

Resultaat stemming:

- JA: 11.489
- NEE: 830
- ONTHOUDING: 197

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord om een maximumbedrag van 25.000,00 euro voor de inrichting van het lokaal.

08.04.03. Akkoord financiering via het reservefonds

Resultaat stemming:

- JA: 11.867
- NEE: 362
- ONTHOUDING: 281

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord met een financiering via het reservefonds.

08.05. Asbestattest gemene delen: bespreking offertes & toewijzing leverancier

Sinds 23/11/2022 is een asbestattest verplicht voor de verkoop van alle panden waarvan de bouw dateert van voor 2001. De verplichting geldt ook voor de schenking van een woning, maar niet voor woningen die via een erfenis overgaan.

Voor de gemeenschappelijke delen van een mede-eigendom is een asbestinventaris verplicht tegen 01/05/2025. Er is een voorstel van Studiebureau Verhulst (3.623,95 euro) en van CERTOO (2.404,05 euro). Er wordt voorgesteld om de werken toe te wijzen aan de goedkoopste inschrijver.

Resultaat stemming:

- JA: 12.172
- NEE: 95
- ONTHOUDING: 0

Conclusie: De algemene vergadering is akkoord om het asbestattest van de gemene delen te laten opmaken. De firma CERTOO wordt aangesteld.

08.06. Vraag van f _____ (Europagalerij _____): toelating plaatsing zonnewering

De AV vorig jaar gaf geen goedkeuring en wenste dit verder te onderzoeken omdat er een impact is op het uitzicht van het gebouw. Ondertussen heeft de eigenares verdere technische informatie opgevraagd:

De firma die de plaatsing kan doen (Home comfort uit Oostende) is een firma die gewoon is installaties te doen in de kuststreek. Hieronder wat meer technische info:

De ritsscreens kunnen in neergelaten stand rukwinden aan tot 100km/u. Als het screen volledig opgerold is dan zit het doek volledig opgeborgen in de cassette en vangt deze dus geen wind meer. De bevestiging is vrij simpel, de twee zijdelingse geleiders worden op de muur of op het raam vastgevezen. De cassette schuift vast in de twee geleiders waardoor deze meteen vast zit. De cassette zelf dient niet vastgevezen te worden.

In bijlage vind je een foto van een gemonteerd screen terug. Aan de rechterzijde vind je nog wat technische gegevens terug met de afmetingen van de kast erbij.

Het frame is voorzien van de standaard kleuroitvoering RAL kleur 9005 (gelijk aan de kleur van de ramen). Voor het doek is de uitvoering 71.0100 een combinatie van de zwarte en bruine kleur waardoor dit een donkerbruine kleur heeft (RAL 8022 zwartbruin).

Ik wens hier nog aan toe te voegen dat de sunscreens enkel gebruikt worden als ik aanwezig ben; in geval er een storm zou opsteken (voorspelling storm) met rukwinden tot 100 km per uur of meer ga ik uiteraard de zonnewering niet naar beneden laten.

De voorkeur gaat uit om de bevestiging van de screens enkel op de ramen toe te staan en niet op de muur.

Resultaat stemming:

- JA: 3.218
- NEE: 8.864
- ONTHOUDING: 337

Conclusie: De algemene vergadering verwerpt het voorstel voor de plaatsing van een zonnewering.

09. Toelichting renovatiemasterplan opgemaakt door studie bureau Redevelop

Het afgelopen jaar is een renovatiemasterplan van de residentie opgemaakt door studie bureau Redevelop (werd aangesteld via het VEKA). Een samenvatting van het renovatiemasterplan was vooraf beschikbaar via het portaal. Ir. arch. Joris De Baes van studie bureau Redevelop is aanwezig en geeft een toelichting over de uitgevoerde studie. De presentatie zal nog aan de documenten op het portaal toegevoegd worden.

Afhankelijk van de wensen van de VME dienen in de toekomst een aantal keuzes gemaakt te worden om de residentie te transformeren opdat het voldoet aan de toekomstige energiedoelstellingen.

Medewerkers van het Energiehuis van de Stad Oostende zijn aanwezig en lichten toe welke mogelijke subsidies, premies en leningen vanuit de overheid op vandaag kunnen gegeven worden.

10. Vaststellen datum volgende algemene vergadering

DATUM : 22/03/2025
WETTELIJKE PERIODE : 16/03 – 31/03
UUR : 10u00

Alle punten van de dagorde zijn besproken. De vergadering wordt gesloten omstreeks 17uur.

Handtekeningen van de voorzitter, van de secretaris en van alle op dat moment nog aanwezige eigenaars:

Secretaris

Voorzitter

.....

.....

Agentuur Philip bvba

Zeedijk 30

8430 Middelkerke

Tel. 059/30.20.88 Fax. 059/31.15.27

B.I.V. Erkenning 507.415

e-mail info@agentuurphilip.be

VME Europacentrum
 Europagalerij 5 bus 0801
 8400 OOSTENDE
 0850.387.023

Brevi

Oostene

Koningin Astridk

9000 GENT

Afrekening - Periode: 2022 (1/01/2022 - 31/12/2022)**Privatief 017 D**

Kosten alle eigendommen (82,00/23.730,00)

	<u>Totaal</u>	<u>Uw aandeel</u>
Kosten alle eigendommen (82,00/23.730,00)	0,00	0,00
Kosten alle eigendommen (excl. tech. gang) (82,00/23.594,00)		
Loonkosten alle eigendommen excl. tech. gang	5.498,23	19,11
Diverse financiële kosten	948,09	3,30
Afrondingsverschillen	1,38	0,00
Aanvulling reservefonds	375.707,00	1.305,75
Aanvulling vast werkkapitaal	5.898,50	20,50
Aanwending reservefonds	-149.576,36	-519,85
Onderhoudscontract blussers	860,82	2,99
Onderhoudscontract haspels	1.880,03	6,53
Onderhoudscontract brandmeldcentrale	6.120,70	21,27
Brandmelding en branddetectie	5.274,25	18,33
Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	1.665,16	5,79
Overig onderhoud elektrische installaties	3.498,49	12,16
Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	94,12	0,33
Renovatie elektrische installaties	13.180,46	45,81
Camerabewaking	165,77	0,58
Overig onderhoud waterleidingen	119,25	0,41
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	2.947,02	10,24
Onderhoud buitenschrijnwerk	3.520,50	12,24
Onderhoud binnenschrijnwerk	1.274,25	4,43
Overig onderhoud parkings, wegen en directe omgeving	5.236,40	18,20
Onderhoud gevels	4.934,30	17,15
Onderhoud daken	399,62	1,39
Onkosten vitrines	264,72	0,92
Diversen onderhoud gebouw	8.206,16	28,52
Renovatie brandveiligheid	40.432,85	140,52
Renovatie gevel basis	57.406,20	199,51
Renovatie gevel Vlaanderenstraat	62.328,00	216,62
Renovatie hal	16.661,70	57,91
Elektriciteit gelijkvloers	230,17	0,80
Elektriciteit syndiclokaal	744,29	2,59
Erelonen syndici	47.903,34	166,49
Erelonen advocaten	11.120,51	38,65
Erelonen architecten/ingenieurs	1.955,93	6,80
Erelonen deskundigen	7.260,00	25,23
Brandverzekering gebouw	120.426,10	418,54
Burgerlijke aansprakelijkheid	109,25	0,38
Franchise	3.248,75	11,29
Postzegels en drukwerken	13.342,68	46,37
Telefoon	1.939,31	6,74
Gebruik vergaderzalen	3.992,26	13,87
Andere procedurekosten	1.115,64	3,88
Opbrengsten rappelkosten	-1.521,01	-5,29

	686.814,83	2.387,00
Kosten alle eigendommen (excl. W en tech. gang) (82,00/21.124,00)		
Loonkosten alle eigendommen excl. W en tech.	32.989,38	128,06
Schoonmaak gebouw andere	143,50	0,56
Onderhoudsproducten schoonmaak	2.335,87	9,07
Materieel schoonmaak	938,03	3,64
Huisvuil/PMD/papier en karton volgens contract	113,75	0,44
Elektriciteit algemene delen	5.814,58	22,57
	42.335,11	164,34
Kosten appartementen, garages en parkings (82,00/20.412,00)		
Nettoloon conciërge	18.639,25	74,88
Nettoloon poetsvrouw	16.801,98	67,50
Bezoldigingen bedrijfsvoorheffing	2.758,59	11,08
Personeel RSZ	27.675,13	111,18
Andere personeelskosten	864,46	3,47
Beheerskosten personeel	897,18	3,60
Te verdelen loonkosten	-38.487,61	-154,61
Maaltijdcheques	784,45	3,15
Vervanging personeel	2.609,97	10,48
Arbeidsongevallenverzekering personeel	445,98	1,79
	32.989,38	132,53
Kosten eigendommen basis (82,00/2.676,00)		
Keuring liften basis	282,82	8,67
Onderhoudscontract liften basis	6.949,28	212,95
Noodtelefoon liften basis	705,14	21,61
Verbruik water	67,24	2,06
Elektriciteit algemene delen basis	742,87	22,76
	8.747,35	268,04
Kosten per appartement, winkel (1,00/264,00)		
Abonnementsvergoeding water	25.030,91	94,81
	25.030,91	94,81
	Kosten	795.917,58
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		3.046,72
Water - : 228,00 - 227,00 = 1,00 * 5,979688	5,98	5,98
	5,98	5,98
	INDIVIDUELE KOSTEN	5,98
OPGEVRAAGDE PROVISIES (1,00/1,00)		
1ste provisie boekjaar 2022	-861,00	-861,00
2de provisie boekjaar 2022	-738,00	-738,00
3de provisie boekjaar 2022	-738,00	-738,00
4de provisie boekjaar 2022	-738,00	-738,00
	-3.075,00	-3.075,00
	OPGEVRAAGDE PROVISIES	-3.075,00
Totaal privaatief 017 D		-22,30
Totaal		-22,30
Saldo in uw voordeel		22,30

Agentuur Philip bvba

Zeedijk 30

8430 Middelkerke

Tel. 059/30.20.88 Fax. 059/31.15.27

B.I.V. Erkenning 507.415

e-mail info@agentuurphilip.be

VME Europacentrum

Europagalerij 7

8400 OOSTENDE

0850.387.023

Mevr.

k

5

9000 GENT

Afrekening - Periode: 2021 (1-1-2021 - 31-12-2021)**Privatief 017 D**

Kosten alle eigendommen (82,00/23.730,00)

	Totaal	Uw aandeel
	0,00	0,00
Kosten alle eigendommen (excl. tech. gang) (82,00/23.594,00)		
Loonkosten alle eigendommen excl. tech. gang	4.642,58	16,14
Diverse financiële kosten	191,46	0,67
Afrondingsverschillen	-0,10	0,00
Aanvulling reservefonds	511.880,00	1.779,02
Aanvulling vast werkkapitaal	23.594,00	82,00
Onderhoudscontract blussers	829,46	2,88
Onderhoudscontract haspels	1.227,59	4,27
Brandblustoestellen	1.281,83	4,45
Brandbestrijding overige	6.296,34	21,88
Brandmelding en branddetectie	4.143,78	14,40
Onderhoud noodtrappen/evacuatiewegen/rookkoepels	1.285,46	4,47
Overig onderhoud elektrische installaties	1.072,17	3,73
Overig onderhoud waterverzachter en waterbehandeling	402,09	1,40
Overig onderhoud waterleidingen	2.675,84	9,30
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	3.429,02	11,92
Onderhoud buitenschrijnwerk	2.210,07	7,68
Onderhoud binnenschrijnwerk	4.497,74	15,63
Brievenbusloten	172,40	0,60
Onkosten vitrines	265,63	0,92
Diversen onderhoud gebouw	2.682,51	9,32
Elektriciteit gelijkvloers	326,75	1,14
Elektriciteit syndiclokaal	468,07	1,63
Erelonen syndici	49.033,76	170,41
Erelonen advocaten	13.782,35	47,90
Erelonen architecten/ingenieurs	3.267,00	11,35
Erelonen deskundigen	11.509,23	40,00
Brandverzekering gebouw	113.392,54	394,09
Burgerlijke aansprakelijkheid	109,25	0,38
Postzegels en drukwerken	4.870,36	16,93
Telefoon	1.938,73	6,74
Gebruik vergaderzalen	2.691,04	9,35
Andere procedurekosten	46.390,48	161,23
	820.559,43	2.851,82
Kosten alle eigendommen (excl. W en tech. gang) (82,00/21.124,00)		
Loonkosten alle eigendommen excl. W en tech.	27.855,51	108,13
Onderhoudsproducten schoonmaak	5.026,50	19,51
Materieel schoonmaak	283,48	1,10
Elektriciteit algemene delen	7.040,80	27,33
	40.206,29	156,07
Kosten appartementen, garages en parkings (82,00/20.412,00)		
Nettoloon conciërge	17.120,44	68,78

Nettoloon poetsvrouw	15.096,16	60,64
Bezoldigingen bedrijfsvoorheffing	2.559,11	10,28
Personeel RSZ	21.162,14	85,01
Andere personeelskosten	618,52	2,48
Beheerskosten personeel	685,87	2,76
Te verdelen loonkosten	-32.498,09	-130,55
Vervanging personeel	2.682,57	10,78
Arbeidsongevallenverzekering personeel	428,79	1,72
	<hr/>	
	27.855,51	111,90
Kosten eigendommen basis (82,00/2.676,00)		
Keuring liften basis	1.624,58	49,78
Onderhoudscontract liften basis	6.578,92	201,60
Onderhoud en herstellingen liften basis	3.570,96	109,42
Noodtelefoon liften basis	684,50	20,97
Verbruik water	26,35	0,81
Elektriciteit algemene delen basis	899,52	27,56
	<hr/>	
	13.384,83	410,15
Kosten per appartement, winkel (1,00/264,00)		
Abonnementsvergoeding water	26.591,03	100,72
	<hr/>	
	26.591,03	100,72
	<hr/>	
	Kosten	928.597,09
		3.630,66
INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)		
Water - : 227,00 - 218,00 = 9,00 * 6,489529	58,41	58,41
	<hr/>	
	58,41	58,41
	<hr/>	
	INDIVIDUELE KOSTEN	58,41
		58,41
OPGEVRAAGDE PROVISIES (1,00/1,00)		
1ste provisie boekjaar 2021	-861,00	-861,00
2de provisie boekjaar 2021	-861,00	-861,00
3de provisie boekjaar 2021	-861,00	-861,00
4de provisie boekjaar 2021	-861,00	-861,00
	<hr/>	
	-3.444,00	-3.444,00
	<hr/>	
	OPGEVRAAGDE PROVISIES	-3.444,00
		-3.444,00
<hr/>		
Totaal privaatief 017 D		245,07
<hr/>		
Totaal		245,07
<hr/>		
Te betalen		245,07