

Gebouw: Ter'Asse (0718.610.741)

Tijdstip: 14/10/2023 14:00:00

Aanwezig: 9068/10000 (90,68%) quotiteiten, 38/45 (84,44%) personen

Stemmingspunten

- **1: Welkom**

De syndicus verwelkomt alle mede-eigenaars op de vergadering en bedankt hen voor hun aanwezigheid.

De vergadering wordt geopend om 14u20.

- **2: Aanwezigheidslijst en controle van het quorum**

Blijkens de aanwezigheidslijst zijn 38 van de 45 eigenaars (persoonlijk of via volmacht aanwezig. Zij vertegenwoordigen aldus 9068 van de 10.000 aandelen.

Afwezig zonder volmacht:

- **3: Aanstelling voorzitter van de Algemene Vergadering: Eric Van Gansbeke?**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8954)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (114)

- **4: Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering: Stefanie Van Roy van Leemans Beheer & Syndicus?**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8811)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (257):

114

- **5: Goedkeuren van de rekeningen en de balans + kwijting syndicus**

Verslag commissaris der rekeningen:

- Controle van de balans en resultatenrekening (nazicht van de samenstelling van de verschillende posten): geen opmerkingen
- Nazicht op steekproef van de kosten van bepaalde rubrieken zoals bv. erelonen syndicus en onderhoudsdienst met controle van de aansluiting naar het afgesloten contract. Detail en toelichting factuur 76 syndicus gevraagd evenals toelichting offerte en contract Alga Clean.
- Aansluiting van de duizenden zoals opgenomen in de basisakte met de afrekening voor een steekproef van eigenaars (wij kunnen evenwel niet controleren of een appartement of garage aan de juiste eigenaar is toegewezen): geen opmerkingen
- Op testbasis een aantal berekeningen gecontroleerd op de individuele afrekeningen.

Opmerkingen:

- Wij hadden geen toegang tot de facturen en bankuittreksels, wel tot een duidelijk overzicht van de facturen en bankuittreksels in xls. (toegang tot de facturen is er intussen voor de rekeningcommissaris).
- Het was voor ons ook onmogelijk de datum te controleren van wanneer iemand eigenaar werd van het appartement of garage en dus het aantal dagen dat dient aangerekend te worden. De pro-rata werd wel teruggevonden bij de bouwheer Van Tornhout. Eigenaars dienen zelf even te controleren (op basis van de datum van voorlopige oplevering).

Besluit

Boekhouding is goed gevoerd en transparant. Zie opmerkingen hierboven. Syndicus zal allicht toelichting geven over de kosten en budget en eventuele vragen van mede-eigenaars beantwoorden. Mede-eigenaars zullen uiteraard ook hun afrekening controleren op juistheid maar de kosten opgenomen in de afrekening stemmen overeen met de boekhouding en overzicht van de facturen.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8551)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (517):

• **6: Kwijting commissaris der rekeningen**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8811)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (257):

• **7: Toelichting bij het afgelopen boekjaar door de raad van mede-eigendom + kwijting**

Beste mensen,

Hartelijk dank om aanwezig te zijn op deze 2de algemene vergadering.

Vorig jaar, na de aanstelling van de raad, zijn we onmiddellijk aan de slag gegaan om na te gaan of alles in orde was. We hebben alles geïnspecteerd van de kelder tot op het dak. Er werd een lijst opgemaakt van alle vastgestelde mankementen. Sommige waren maar kleine tekortkomingen zoals slecht voegwerk in de liften of het voetpad maar er waren ook zeer ernstige zoals bijvoorbeeld de waterinfiltratie in de gasteller ruimte, kant Gildehof, of de afwerking van de verluchtingsrooster, kant Kalkoven. Met deze lijst in de hand heeft de syndicus de bouwheer aangemaand om de werken zo snel als mogelijk uit te voeren. Ondanks de aanmaningen van de syndicus kunnen we enkel vaststellen dat de vooruitgang maar met mondjesmaat wordt uitgevoerd. Sommige punten moeten nog aangepakt worden en sommige punten worden helaas genegeerd door de bouwheer. We blijven vanuit de raad aandringen dat alle mankementen zo vlug als mogelijk verholpen worden.

Omdat het belangrijk is om de druk op de ketel te houden heeft de raad beslist om de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen nog niet te aanvaarden. Omdat enerzijds de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wegens vormfouten niet geheel conform werd uitgevoerd en anderzijds zijn er nog steeds tekortkomingen die nog besproken en uitgevoerd moeten worden. Daarom is de raad overtuigd dat de weigering meer dan gerechtvaardigd is.

Verder adviseer ik de mede-eigenaars om de definitieve oplevering van jullie privatieve delen nog niet te aanvaarden. De wet "Breyne" stipuleert uitdrukkelijk dat de definitieve oplevering van de privatieve delen maar mag plaatsvinden nadat de definitieve oplevering van de gemene delen heeft plaatsgevonden. Gelieve dit ook schriftelijk aan de bouwheer te melden dit om te vermijden dat er een stilzwijgende goedkeuring zou kunnen gebeuren. Ook heeft de raad van mede-eigenaars gezorgd dat er een reglement van interne orde werd opgemaakt. Wij zijn van overtuigd dat dit een goede weerspiegeling is van wat iedereen verwacht om de rust en de kalmte te bewaren. Goede en duidelijke afspraken maken goede burens. Later zullen jullie hierover kunnen stemmen.



Al bij al wil met ik met een positieve noot eindigen. Wij, alle leden van de raad, hebben ons ingezet om van dit gebouw een thuis te maken voor iedereen. Er is nog werk aan de winkel maar Rome is ook niet gebouwd op één dag. Langs deze weg wil ook de leden van de raad bedanken voor hun inzet alsook de syndicus voor zijn goede samenwerking.

Van Gansbeke Eric

Voorzitter Raad van Mede-Eigenaars.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8597)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (198):
- o Blanco: (273):

• **8: Verkiezing raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024**

- Eric Van Gansbeke: voorzitter

- Wilbert Ingels

- Nele Nieuwdorp

- Paul Luc

- Carine Sterckx

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8954)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (114):

• **9: Bevoegdheden raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024**

- Opvolgen oplevering gemeenschappelijke delen

- Beslissingen voor aankopen tot €1.000,00 (max. 5 keer per jaar)

- Laadpalen: Wilbert heeft 3 laadpalen geplaatst. Voor de brandweer was er niet direct een probleem. Bij keuring heeft ACEG de keuring niet gegeven omdat er geen noodknop is. De syndicus en de raad van mede-eigenaars zorgen voor een verdere technische uitwerking en plaatsing van deze

noodknop. Enkel de commerciële zullen dit financieel bekostigen. De eigenaars van de appartementen dienen hier niet aan bij te dragen.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8795)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (273):

9

• **10: Verkiezen commissaris der rekeningen boekjaar 2023-2024: Gerda Bosch?**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8795)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (273):

9

• **11: Budget boekjaar 2023-2024: €50.000,00**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8811)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (257):

• **12: Wijze van opvraging budget: trimestrieel?**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8632)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (436):

• **13: Opbouw reservefonds: geen reservefonds aanleggen?**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **80,20%** (7181)
- o Nee: **19,80%** (1773): V.G.I. BV : 260, Van Tornhout : 1513
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (114):

• **14: Stand van zaken voorlopige/definitieve oplevering VME Ter'Asse**

Advies syndicus: nog geen definitieve oplevering aanvaarden tot wanneer alle openstaande punten weg gewerkt zijn.

- Toelichting loopbrug NovaJura
- Waterinfiltraties kelders en technische ruimtes
- Afwatering van de tuin
- Afwatering van de fietsberging
- Verluchting van de kelders
- Water in de liftkoker
- Fietsenstalling

• **15: Beslissing en toelichting van de verschillende onderhoudscontracten**

Hieronder een overzicht van de goed lopende zaken:

- Brandverzekering: KBC Verzekeringen
- Poetsen gemeenschappelijke delen: Alga Clean (vraag om de kuisploeg op een andere dag te laten komen (donderdag))
- Vervangen lampen gemeenschappelijke delen: eigen beheer
- Preventief onderhoud riolering: De Vleminck
- Brandveiligheid: WND
- Onderhoud liften: Orona
- Keuring liften: BTV
- Onderhoud garagepoort: MIBA

- Energie gemeenschappelijke delen: Elindus
- Water gemeenschappelijke delen: Farys

• **16: Buitenonderhoud**

Offertes onderhoud gemeenschappelijke tuin en groen dak:

- G-Tuinen: €1.482,25 (tuin in orde zetten, bloemen) + €756,25 per onderhoudsbeurt (2x/jaar)
- Offerte Eric Van Gansbeke: €5.665,30
- Sam Ysenbaert: €719,95 (tuin in orde zetten, houtschors en bodembedekker) + €598,95 per onderhoudsbeurt

De reeds aangeplante bomen moeten in elk geval verwijderd worden.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Bloemen: **14,42%** (1269)
- o Gras: **1,89%** (166)
- o Schors: **83,69%** (7363)
- o Blanco: (270):

• **16: Groepsaankoop onderhoud en filters ventilatiesystemen (aangebracht door Douwe-Sticker)**

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: (4377):

- o Nee: (0)

- o Onthouding: (1644):

- Blanco: (3047): Ch...
- 17: Offertes ventilatie sas vacuüm**

De syndicus zal een tweede opinie vragen hierover.

De syndicus voorziet een papier om de bewoners erop attent te maken dat de deur extra dicht moet getrokken worden aan de lift.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00% (6576)
 - Nee: 0,00% (0)
 - Onthouding: (198): Van De Putte-Brants : 198
- 18: Contract Wilo pompen - Sanotech**

De pomp is vervangen door Sanotech. De water put is gereinigd.

Dit is een tussen oplossing, de definitieve nieuwe pomp dient nog geleverd en geplaatst te worden. Voorstel is dat er een 2e pomp wordt aangekocht als reserve om ervoor te zorgen dat er een back-up systeem is wanneer de hoofdpomp defect is of onvoldoende blijkt.

Wilo pompen hebben geen onderhoudscontract nodig.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6576)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (198): Van De Putte-Brants : 198

- o Blanco: (2294):

- **19: Groepsaankoop onderhoud gaswandketels**

Offerte Vaillant via €317,45/ onderhoud

Onderhoud: April volgend jaar. De syndicus zal de geïnteresseerden dan contacteren met de vraag om deel te nemen al dan niet individueel/per syndicus.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Deelnemen: **93,41%** (6524)
- o Niet deelnemen: **6,59%** (460):
- o Onthouding: (1970)
Tomhaut: 1513
- o Blanco: (114):

- **20: Validatie reglement van interne orde**

De syndicus bezorgt een kopie van het gevalideerde Reglement van Interne Orde.

Verdeelsleutel: BASIS - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (8840)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (228):

- **21: Varia**

- Strooizout: de syndicus koopt strooizout aan en stelt dit ter beschikking (locatie wordt later meegedeeld). Verantwoordelijken strooien zout; de syndicus

- Agendapunten voor de volgende Algemene Vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste op 01/09/2024 overgemaakt worden aan de syndicus per mail of post.

- Branddeuren dienen altijd gesloten te blijven

- Op verschillende deurbellen staat in alcoholstift de letter K geschreven. Dit zou een teken van de postbode zijn om aan te duiden dat de krant daar dient geleverd te worden. De syndicus zorgt voor een nettere signalisatie.

