

3. aanstelling voorzitter van de vergadering

Als voorzitter van de vergadering wordt aangesteld : de heer Houben Richard.

Unaniem akkoord: 6877/6877

4. aanstelling secretaris van vergadering

Als secretaris van de vergadering wordt aangesteld: Mevrouw Martine Van de Sompel.

Unaniem akkoord: 6877/6877

5. aanstelling rekeningcommissarissen

Als commissarissen worden aangesteld:

- De heer Dominique Janssen
- De heer Rudi Theuwis

Unaniem akkoord: 6877/6877

6. voorstel tot bekrachtiging huidige raad van beheer (toevoeging nieuwe leden / ontslag bestaande leden)

De huidige raad van beheer wordt bekrachtigd:

Unaniem akkoord: 6877/6877

7. bespreking door rekeningcommissaris van de afrekening van het afgelopen werkingsjaar + verslag van de rekeningcommissaris + voorstel tot goedkeuring van de afrekening.

Bespreking:

Toelichting door syndicus

Er zijn reeds lasten ingeboekt in de afrekening die nog niet zijn uitgevoerd, zoals er zijn, brandveiligheid, PID, gunstig brandveiligheidsverslag,

Deze kunnen pas betaald worden naarmate vordering van faillissement. Deze kosten zijn reeds ingeboekt, doch nog niet uitgevoerd en dus ook nog niet betaald.

De huidige afrekeningen worden wel goedgekeurd.

Unaniem akkoord: 6877/6877

Handwritten signatures in blue ink on the right side of the page, including a large signature at the top and several smaller ones below.

8. toelichting door voorzitter Raad van Beheer betreffende het voorbije werkjaar.

Bespreking :

De raad van beheer heeft het afgelopen jaar minimaal één keer per maand vergaderd teneinde alles in overleg met de syndicus in goede banen te leiden. Hiervoor zijn afgelopen jaar een deel noodzakelijke beslissingen genomen door de beheerraad.

Problemen o.a. werking poort, regeling deurpompen enz. Herstellingen laten soms lang op zich wachten. De oorzaak is en blijft de vroegere financiële nalatigheid van Bepaluc, waardoor oorspronkelijke firma's dikwijls niet meer willen komen voor herstellingen.

9. verslag/toelichting/verduidelijking door syndicus aangaande:

- faillissement / stand van zaken dienaangaande
- verkoop van panden uit het faillissement

10. Wet Breyne, stand van zaken en toelichting. Voorstel tot volmacht aan Raad van Beheer / Syndicus voor het nemen van beslissingen aangaande:

Vorderingen van VME bij de ING owv toepassing Wet Breyne: plusminus 102.000,- euro.

ING is inmiddels bereid gevonden om rond de tafel te zitten aangaande verdere afwerking / voltooiing van het gebouw. VME is immers van mening dat het project niet is afgewerkt noch volledig opgeleverd. ING bank toont goede wil doch is niet gehaast. Correspondentie met de ING sleept reeds lang aan doch er komt weinig schot in de zaak.

ING toch onder druk zetten???

Volmacht aan raad van beheer om te kunnen overgaan tot dagvaarding ING bank. Indien ING niet spoedig rond de tafel wil gaan zitten, dan toch uiterlijk einde september overgaan tot dagvaarding.

Medegedeeld dat de dagvaardingskosten 300,- à 400,- euro zullen bedragen.

Unaniem akkoord voor het geven van de volmacht aan de RvB / syndicus om te kunnen overgaan tot dagvaarding van de ING bank. (indien nodig)

Unaniem akkoord: 6877/6877

11. voorstel van goedkeuring door de AV voor plaatsing van airco, zonnewering, rolluiken, volgens hierna vermelde voorwaarden:

IVM installatie airco:

Voorwaarden:

- De airco dient op eigen terras geïnstalleerd te worden.
- De buitenmodule mag geenszins aan de buitenmuur bevestigd worden, zij dient op rubberen blokken geplaatst, op eigen terras. Dit alles om mogelijk geluidsoverlast te voorkomen.
- In de mate van het mogelijke dient deze buitenmodule zo geplaatst dat het straatzicht niet (of zo weinig mogelijk) verstoord wordt.
- Voor het binnenbrengen van de leidingen, dient de doorboring zo te gebeuren, dat de stabiliteit van het gebouw niet geschaad wordt.
- De binnenkomende leidingen dienen door een hiervoor bestemde goot te lopen, zodanig dat het straatzicht niet (of zo weinig mogelijk) verstoord wordt.
- Aanvraag/mededeling aan syndicus

Imv plaatsing zonnewering

voorwaarden

- Kleur : Ral 7016
- Plaatsing binnen de gevels
- Indien de afwerking rond de ramen natuursteen is, mag er geen zonnewering geplaatst worden.
- Aanvraag/mededeling aan syndicus

IVM Rolluiken:

voorwaarden

- Kleur : Ral 7016
- Indien de afwerking rond de ramen natuursteen is, mogen er geen rolluiken geplaatst worden.
- Aanvraag/mededeling aan syndicus

Unaniem akkoord: 6877/6877

12. mededeling aan eigenaars

De raad van bestuur wil het volgende meegeven aan de eigenaars:

- eigenaar dient privé-garagepoort (poetsen/oliën) te onderhouden
- eigenaars dienen regelmatig de koolstoffilters in de keukendampkappen te vervangen.
- eigenaars dienen regelmatig filters in verluchtingssystemen te vervangen.
- eigenaars dienen om de twee jaar de gasketel te onderhouden en op vraag een attest kunnen voorleggen
- eigenaars dienen de werking van rode/groene lichten aan toegangspoorten (zowel aan straatkant als aan de binnenpoort) te respecteren, zowel bij het binnenkomen en/of verlaten van de garages en dit geldt zowel voor de voetgangers, als fietsers als de bestuurders.
- de eigenaars dienen tijdig zowel de grijze als groene containers binnen te zetten, teneinde geen overlast te veroorzaken.

- eventuele klachten/ problemen kunnen via de klachtenbus gemeld worden. Alleen schriftelijke klachten/problemen worden behandeld. Anonieme klachten/problemen worden niet behandeld.
- eigenaars dienen (aangepast) reglement van inwendig orde te bezorgen aan hun huurders.

Eigenaars dienen hun huurders hiervan op de hoogte te stellen.

Unaniem akkoord: 6877/6877

13. betaling van de provisies, vooropgestelde budgettering, voorstel tot behoud van de huidige provisies,

Voorstel huidige provisies te behouden, daar de financiële situatie t.o.v. vorig jaar niet gewijzigd is.

30% van de provisies zitten in faillissement en worden tot op heden nog niet ontvangen.

Volgend jaar wordt de situatie opnieuw geëvolueerd.

Unaniem akkoord: 6877/6877

14. voorstel tot het opstarten van een reservefonds, bepaling van het jaarlijks bedrag

Reservefonds wordt niet opgestart.

Unaniem akkoord: 6877/6877

15. voorstel tot aanpassing van artikel 5 en 9 van het RIO. Zie bijlage.

Bespreking :

Artikel 5 wordt volledig vervangen door hierna vermelde tekst:

"De mede-eigenaars evenals hun huurders of bewoners zullen slechts ten titel van gedoogzaamheid katten, honden, vogels of andere kleine huisdieren mogen houden. Exotische dieren, insecten, reptielen of dieren van grote omvang, zijn niet toegelaten. Geen van de gedoogde dieren mogen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw vrij rondlopen (-vliegen). Honden zullen in de gemeenschappelijke delen (halls, gangen, trappen, enzovoort) vastliggen aan de leiband en door de begeleider kort gehouden worden. Honden mogen niet voor een lange tijd alleen (achter-)gelaten worden in de woning.

Indien een huisdier oorzaak zou zijn van overlast in het gebouw, hetzij door lawaai, reuk of anderszins, kan de algemene vergadering de gedoogzaamheid voor het dier bij eenvoudige meerderheid van stemmen intrekken. Indien een eigenaar van het betrokken huisdier zich niet naar deze beslissing voegt, kan hij hiertoe in rechte gedwongen worden. Dit alles onverminderd de mogelijkheid voor de syndicus om

ambtshalve de verwijdering van het huisdier door de maatschappij der dierenbescherming te vorderen in geval van hoogdringendheid.

In ieder geval zijn de eigenaars van de toegelaten huisdieren verantwoordelijk voor de door deze huisdieren eventuele aangerichte schade. Evenzeer spreekt het voor zich dat elke bevuilding afkomstig van een huisdier, door de eigenaar hiervan onmiddellijk dient opgeruimd te worden. Doet deze dit niet, dan zal dit gebeuren op zijn kosten.

In artikel 9 wordt volgende zin toegevoegd:

"Het is verboden om attributen aan te brengen op het terras, die te zwaar of niet geschikt zouden zijn, waardoor er schade kan ontstaan aan andere gemeenschappelijk delen (vb. waterinsijpeling e.d.....).

Bij vaststelling zal de bewoner/eigenaar in gebreke gesteld worden en zullen de volledige herstellingskosten doorgerekend worden aan degene, die de schade berokkend heeft."

Unaniem akkoord: 6877/6877

16. voorstel tot aanstelling poetsbedrijf voor onderhoud gemeenschap fase V. Kosten ten laste van eigenaars fase V.

Gezien de leeftijd van de bewoners, wordt fase V niet gepoetst.

Aanwezige eigenaars of vertegenwoordigd:

Maessen Project
Theuwis-Van de Sompel
Houben- Vanderlinden

Afwezig

Curator/Bepaluc niet aanwezig.

Akkoord voor aanstelling van poetsdienst, welke 2X per maand de gemeenschappelijke gang en lift in fase V zal poetsen. (Vip Clean)

Deze kosten worden gedragen door de eigenaars vd appartementen aangesloten op de trappenhal van fase V.

17. voorstel tot aanpassing verdeling gemeenschappelijke lasten fase II tbv app 04. App 04 heeft geen toegang tot de gemeenschappelijke delen en wenst also niet deel te nemen in de kosten hiervan.

Zie stemoverzicht

Aantal eigenaars tegen: 4910
Aantal eigenaars onthouden zich: 509
Aantal eigenaars voor: 1458

Het voorstel wordt **niet** aanvaard.

18. voorstel tot overhandiging van een sleutel toegang kelderverdieping tbv app 04 (Partena)

Zie stemoverzicht

Aantal eigenaars tegen: 4331
Aantal eigenaars onthouden zich: 0
Aantal eigenaars voor: 2546

Het voorstel wordt niet aanvaard.

19. voorstel tot verlening van décharge aan huidige raad van beheer, syndicus en rekeningcommissarissen

Bespreking :

Er wordt décharge verleend aan huidige raad van beheer, syndicus en rekeningcommissarissen

Unaniem akkoord: 6877/6877

20. rondvraag

Geen vragen

Einde omstreeks: 22.30 uur

Voorzitter:

Secretaris:

Syndicus:

Eigenaars:

Algemene vergadering 17 augustus 2021 Residentie Sophia Gratia

Punt 17 Akkoord	Punt 17 Niet akkoord	Punt 17 Onthouding	Punt 18 Akkoord	Punt 18 Niet akkoord	Punt 18 Onthouding
	553			553	
	237			237	
284			284		
		509	509		
	240		240		
	245		245		
	264			264	
222				222	
233				233	
	239		239		
	251			251	
229			229		
226			226		
264			264		
	310			310	
	629			629	
	358			358	
	303			303	
	444			444	
	309			309	
	310		310		
	218			218	
1458	4910	509	2546	4331	0

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.