

VME Res. BENELUX

Stapelplein 1-25
9000 Gent
KBO: 0850.519.061
Bank: BE10 7350 4935 5204 BIC: KREDBEBB



Syndic

VASTGOED N BEHEER BV

Hovenierstraat 36
9090 Merelbeke-Melle
Tel: 09 225 78 58
BIV: 506.884

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/12

Datum: 09-10-2023 om 17:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 9 OKTOBER 2023 OM 17 UUR IN SELESKEST

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 1 - 15 OKTOBER
Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 10 SEPTEMBER mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 3.93 §2)

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	17	Van totaal	24		
Aandelen aanwezig	71071	Van totaal	100005	Aandelen %	71.07%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt

0 Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

Mr. Burssens neemt nota dat er geen stemming gebeurt rond basisakte / punt 7 bij gebrek aan tekst en verlaat de vergadering.

0.1	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		66.867	0	0
Telling	66867 van 66867	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Van Rentergem Mathieu

Datum: 09-10-2023 om 17:00

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		66.867	0	4.200
Telling	66867 van 66867	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: CLAYS Jan (4200 aandelen);

De syndicus staat in voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissarissen/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekeningen 7/2022 - 6/2023 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissarissen - Diederik Van de Castele en Emma Lippens. De verslagen van de RC worden aan dit verslag gehecht.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 7/2022-6/2023, balans en reservekapitaal per 30/6/2023	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0
Telling	71067 van 71067	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

In de afrekening 7/2022 - 6/2023 werden de nieuwe verdeelsleutels - unaniem goedgekeurd door de hernieuwde algemene vergadering van 10/10/2022 - gehanteerd. Met name :

- 1/ APPARTEMENTEN FF - enkel de appartementen in 24 gelijke delen
- 2/ GARAGES - beheersloon enkel voor de garages
- 3/ TOTALITEIT (app + gar) - appartementen en garages volgens sleutel 1000
- 4/ VERZEKERINGEN - appartementen en garages volgens aandelen 10.000

De kosten verbonden aan
 - saldo gevelwerken (taksen/herstellingen)
 - saldo erelonen in afgehandelde juridische dossiers (Lopez)
 werden verrekend volgens de oude verdeelsleutel TOTALITEIT (app 240/garages 6)
 Hierop werd ook het resterende saldo van het RK TOT (opgevraagde provisie tbv 12.000 euro) verrekend.

De overige, voornaamste kosten opgenomen in de afrekening zijn :

- diverse herstellingen liften (via RK app)
- intuberen rookgaskanaal (via RK app)
- vervangen gemeenschappelijke garagepoort
- verbruikskosten : 7.497,03 euro (mazout + meters)
- privatieve kosten : 14.467,51 euro (incl vervanging ind. poorten)

De totale kosten (inclusief privatieve kosten) bedroegen 60.185,57 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarsaldi in een terug te betalen saldo van 8.279,21 euro.

Reservekapitaal APP (24/24):
 saldo per 1/7/2022: 67.795,31
 inleg 2022-23 : 7.200,00
 tussenkomst : - 9.028,00
 saldo per 30/6/2023: 65.967,19 euro

Reservekapitaal TOT (246/246)
 saldo per 1/7/2022: 0,00
 Bijz Prov taksen : 12.000,00
 tussenkomst : -12.000,00
 saldo per 30/6/2023: 0,00 > wordt definitief geannuleerd

Reservekapitaal TOT (1000) > nieuwe verdeling
 saldo per 1/7/2022 : 0,00
 inleg / huurgelden 22/23 : 5.334,60
 afrondingen : 0,22
 saldo per 30/6/2023 : 5.334,82 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen 7/022 - 6/2023, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 30/6/2023 goed te keuren.

Datum: 09-10-2023 om 17:00

2 Verlenen van kwijting aan de organen van de VME

2.1	de syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0
Telling	71067 van 71067	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De AV verleent kwijting aan de syndicus met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2.2	de raad van mede-eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0
Telling	71067 van 71067	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De AV verleent kwijting aan de raad van mede-eigendom met betrekking tot het voorbije werkjaar.

2.3	de rekencommissarissen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0
Telling	71067 van 71067	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De AV verleent kwijting aan de rekencommissarissen met betrekking tot het voorbije werkjaar.

3 Benoeming raad van mede-eigendom (kandidaturen meedelen voor 6/10/2023)

Raad van mede-eigendom
De raad van mede-eigendom (RVME) hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn/haar taken naar behoren uitvoert.
Na rondvraag worden volgende perso(o)n(en) verkozen :

3.1	kandidaat 1 : Martin De spiegeleer	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0
Telling	71067 van 71067	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

3.2	kandidaat 2 : Diederik van de Castele	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0
Telling	71067 van 71067	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

3.3	kandidaat 3 : Lippens Emma	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0
Telling	71067 van 71067	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

3.4	kandidaat 4 : nihil	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	0	71.067
Telling	0 van 0	Resultaat 0,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Verworpen

Datum: 09-10-2023 om 17:00

Onthouding van: VINCENTE LOPEZ Raymond & Adalberto (4100 aandelen); VERVLOET Sophie (8133 aandelen); VANMECHELEN Dries / VANMECHELEN-CORNELIS (4200 aandelen); VAN RENTERGEM FIEN (4200 aandelen); VAN RENTERGEM - VANHAESEBROECKE (4200 aandelen); VAN HENDE Laurette (4100 aandelen); VAN DE CASTEELE - BRACKMAN (4200 aandelen); STAUTEMAS - CORNELIS (4200 aandelen); LIPPENS EMMA (4800 aandelen); HOFMAN Dries (4066 aandelen); DE SPIEGELEER - DEVRIENDT (4100 aandelen); DE CLERCQ - CLAY (4200 aandelen); CLAYS Jan (4200 aandelen); BRANDT HILDE (4100 aandelen); BLOCK Johan (4201 aandelen); BEECKMANS - EVERAERT (4067 aandelen);

4	Benoeming rekencommissaris(sen) (kandidaturen meedelen voor 6/10/2023)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0

Telling 71067 van 71067 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Zijn/haar opdracht neemt een aanvang op datum van de start van het lopende boekjaar en eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire vergadering. Zijn/haar taak bestaat er in de rekeningen (facturen/uittreksels/...) na te zien en hierover schriftelijk verslag uit te brengen op de vergadering.

Hierop benoemt de AV als (college van) rekencommissaris(sen) : Emma Lippens & Diederik Van de Casteele

5	Evaluatie reguliere leveringscontracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		71.067	0	0

Telling 71067 van 71067 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus overloopt de belangrijke leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

- Elektriciteit / Engie

De raamovereenkomst met vaste tarieven voor 3 jaar, loopt nog tot 30/4/2024 :

De syndicus onderzoekt de mogelijkheden tot afsluiten van een nieuwe overeenkomst. Op dit ogenblik zijn er nog geen goede voorwaarden te bekomen.

De AV verleent volmacht aan de syndicus om de overeenkomst te hernegotiëren en/of te herplaatsen in functie van wijzigende marktomstandigheden.

De VME behoudt de mogelijkheid om op elk ogenblik uit te stappen zonder schadevergoeding.

- Brandblussers / noodverlichting : Aquaflam

- Schoonmaak algemene delen : Cleaning Masters

- Lift : OHC OTIS (incl GSM module) / keuringen BTM

- CV : onderhoud Marc Thienpont (uitvoering 11/2023)

Er wordt de eigenaars aangeraden allen de radiatoren te ontluchten op het ogenblik dat de chauffagist ter plaatse is. Eigenaars die dat wensen, kunnen aanvraag indienen op dit te laten doen. De syndicus doet hiertoe een rondschriven.

- mazout STAR OIL

- meters SPM

- keuring tank : All-in Tankservice uitgevoerd 9/2022 (2 jaar geldig)

- Verzekeringen : AXA Buildimax / DAS rechtsbijstand / AG BA organen

Er zijn geen verdere vragen / opmerkingen

6	Instandhoudingswerken (planning / uitvoeringsmodaliteiten / financiering) / Toelichting lopende opdrachten.
---	---

De syndicus verwijst naar het verslag van de vorige AV.

PREMIE gevelisolatie is nog gemeenschappelijke aan te vragen.

Op de website van Vlaanderen / verbouwpremie staat nog steeds te lezen als volgt :

Vanaf najaar 2023: meer informatie over de aanvullende premie

Binnenkort wordt er een aanvullende Mijn VerbouwPremie toegekend aan eigenaar-bewoners die behoren tot de laagste en middelste inkomenscategorie én SVK-verhuurders voor investeringen in de gemeenschappelijke delen of bepaalde collectieve installaties van een appartementsgebouw. De aanvraagprocedure zal daarom ook wijzigen.

Van zodra mogelijk, doet de syndicus het nodige.

Op het ogenblik dat het basisdossier is ingediend, zal de syndicus de individuele eigenaars informeren.

Datum: 09-10-2023 om 17:00

6.1	Renovatie stookinstallatie : toelichting resultaten studie. Vastleggen verdere aanpak	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		19	1	0

Telling 19 van 20 **Resultaat** 95,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: VINCENTE LOPEZ Raymond & Adalberto (1 aandelen);

VDB Engineering kreeg studie-opdracht mbt renovatiemogelijkheden van de gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie.
Hun verslag staat ter beschikking op het webportaal.

Op basis van 3D software werden de parameters van het gebouw (zoals ter plaatse opgemeten) ingevoerd. Op die manier kon men nagaan welk vermogen er nodig is voor heropwarming van het volledige gebouw bij een buitentemperatuur van -8°C.
Heropwarming is het vermogen nodig om een kamer van 15°C in een uur tijd op te warmen tot 20°C.
> Resultaat / benodigde vermogen > 90,9 kW

Hun conclusie:

?? De huidige isolatieschil van het gebouw zorgt ervoor dat het warmteverlies relatief laag ligt voor de grootte van het gebouw. Verder isoleren zal weinig invloed hebben.

?? De huidige verwarmingsinstallatie is aan vervanging toe omwille van de vertoning van ouderdomstekens en het niet voldoen aan de geldende stookplaatsnormering. Het vervangen van de installatie zal enerzijds dienen voor de veiligheid van het stooklokaal te verbeteren alsook het risico op een eventuele panne in de winterperiode te vermijden.

?? De huidige stookolieketel is aan vervanging toe door de grote ouderdomstekens. Hiervoor kunnen we naar volgende mogelijkheden kijken:

- Vervangen van bestaande stookolieketel door een nieuwe (!) > niet meer mogelijk
- Vervangen van bestaande stookolieketel door gasketel
- Vervangen van bestaande stookolieketel door een hybridesysteem

- ?? Individuele verwarmingsinstallaties niet aangewezen
- gasleiding aanpassen/voorzien
 - aanpassingen leidingencircuit radiatoren in alle appartementen
 - aankoop individuele ketels
 - aansluiting op CLV-schouwen (één per type appartement)
 - condensafvoer

1/ Vervangen van bestaande stookolieketel door condenserende gasketel

benodigd vermogen 60 - 90 kW > 2 ketels van 45kW in cascade

- Condenserende / Modulerende werking
- Weersafhankelijke regeling
- hybride ready' (latere uitbreiding met warmtepomp mogelijk)

bijkomende werken :

- Nieuwe schouw plaatsen (werd ondertussen getubeerd/wellicht herbruikbaar)
- Stookplaats inrichting volgens norm (vermogen > 70kW)
- Gasteller + gasleidingen
- Elektriciteitsvoorzieningen

Raming investeringskost (excl gasteller/leidingen) : 67.500 + BTW = 71.550 euro
(+/- 2.985 euro per appartement / met behoud van bestaande radiatoren)

Raming verbruikskosten tov huidige installatie +6%

Door het behouden van het afgiftesysteem kan niet worden gezorgd voor een lager verwarmingsregime. Er is dus niet meteen een grote energiebesparing. Men raadt aan de individuele installaties en koppelingen minstens te laten nazien op schade/corrosie.

2/ Vervangen van bestaande stookolieketel door een hybridesysteem

Een hybride-opstelling bestaat uit een gasketel en een warmtepomp. Een digitale sturing zorgt ervoor dat ofwel de ketel het gebouw verwarmt ofwel de warmtepomp. Een basisprincipe is dat de warmtepomp steeds dominant is. Dat

Datum: 09-10-2023 om 17:00

wil zeggen dat de gasketel enkel maar mag bijspringen wanneer de warmtepomp op zichzelf niet voldoende vermogen kan leveren.

- gasketel - dimensionering voorzien zoals optie 1
- lucht-water warmtepomp : vermogen 35-43 kW
- voldoende elektrisch vermogen beschikbaar stellen
- locatie buitenunit tactisch kiezen (best kort tegen de stookplaats)

Een warmtepomp werkt op lagere watertemperatuur.

Het huidige afgiftesysteem (radiatoren) is NIET voorzien op een werking met lagere watertemperatuur waardoor de warmtepomp dus niet optimaal kan werken en de verbruikskosten hoog zal blijven. Dit kan verbeterd worden door de radiatoren per appartement te vergroten of te vervangen door ventilo-convectoren

Om de werking van de warmtepomp te optimaliseren **zal het hele gebouw** dienen aangepast te zijn aan een afgiftesysteem op lagere watertemperatuur. Het verwarmingssysteem zal immers altijd de hoogst nodige watertemperatuur aanmaken. Dit wil zeggen dat, wanneer er één afgifte-element in het gebouw nog steeds op hoge watertemperatuur werkt, deze watertemperatuur zal primeren voor het verwarmingssysteem.

Raming investeringskost (excl gasteller/leidingen) : 124.000 + BTW = 131.440 euro.

(+/- 5.480 euro per appartement excl vervanging van de individuele radiatoren)

Raming ventilo-convector +/- 1.500 / stuk excl leidingwerk

Raming radiator +/- 1.000 / stuk excl leidingwerk

Mogelijke premie (bij aanvraag voor 31/12/2025) : 50.000 euro (2.000 euro per appartement)

Raming verbruikskosten tov huidige installatie -5%

Het sanitair warm water wordt binnen het huidige systeem op individueel niveau geproduceerd. Dit adviseren we om zo te behouden.

Tijdens het plaatsbezoek aan een aantal appartementen werd vastgesteld dat het warm water wordt geproduceerd met een gasdoorstomer type B. Dit wil zeggen dat de verse lucht wordt onttrokken uit de ruimte waar het toestel zich bevindt & dit kan zorgen voor een CO vergiftiging.

Men adviseert ten stelligste om dit type toestel te vervangen naar een nieuwe gasdoorstomer of een elektrische boiler. (= individueel)

De **plaatsing van een PV-installatie** voor de gemeenschappelijke elektriciteit (die bij gebruik warmtepomp zal toenemen) is aan te bevelen. Men moet rekenen op een investeringskost (panelen + omvormer) à rato van 500 à 700 euro per geplaatst paneel.

Na beraadslaging opteert de AV voor verdere uitwerking van de optie : vervangen van bestaande stookolieketel door gasketel.

De AV vraagt een BAV te organiseren voor toewijzing van de werken op basis van de te bekomen offertes. Op die manier zouden de werken in zomer 2024 kunnen ingepland worden.

6.2	Opmaak asbestattest : toewijzing opdracht	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		83.534	0	0
Telling	83534 van 83534	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De concrete gegevens rond het ASBESTATTEST zijn bekend:

- verplicht bij verkoop (onderhandse overeenkomst) vanaf 23/11/2022
- voor algemene delen verplicht vanaf 1/5/2025
- niet nodig bij verhuur
- vanaf 2032 zal elke gebouweigenaar over een attest moeten beschikken

De syndicus bekwam meerdere offertes

1 > inventarisatie + staalnames (incl.analyse) + retributie Ovam

A2 Advies : +-992 euro

Asbestplatform : +-986 euro

Asbest Inspectum : +-895 euro

We love buildings (REAS) : +- 780 euro

Datum: 09-10-2023 om 17:00

2 > samenstelling dossier/ administratie & organisatie plaatsbezoek
Vastgoed N Beheer voorziet hiervoor een forfaitaire vergoeding van 145 euro.

De vergadering beslist de opdracht te verlenen aan REAS.
Verdeling van de kosten : VSL 1000 (app + gar)

6.3	Conservatie en restauratie Benelux-logo	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		0	79.467	4.067

Telling 0 van 79467 **Resultaat** 0,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Verworpen

Niet akkoord: VINCENTE LOPEZ Raymond & Adalberto (4100 aandelen); VERVLOET Sophie (8133 aandelen); VANMECHELEN Dries / VANMECHELEN-CORNELIS (4200 aandelen); VAN RENTERGEM FIEN (4200 aandelen); VAN RENTERGEM - VANHAESEBROECKE (4200 aandelen); VAN HENDE Laurette (4100 aandelen); VAN DE CASTEELE - BRACKMAN (4200 aandelen); STAUTEMAS - CORNELIS (4200 aandelen); LIPPENS EMMA (4800 aandelen); HOFMAN Dries (4066 aandelen); DE STAUTE - DE DONCKER (4200 aandelen); DE SPIEGELEER - DEVRIENDT (4100 aandelen); DE CLERCQ - CLAY (4200 aandelen); CLAYS Jan (4200 aandelen); BRANDT HILDE (4100 aandelen); BLOCK Johan (4201 aandelen); BEECKMANS - EVERAERT (4067 aandelen); BAEYENS NICK (4200 aandelen);

Onthouding van: RYCKBOSCH Quinten (4067 aandelen);

De restaurator (Cerafine restauratie) is ter plaatse geweest om de toestand te bezichtigen nadat enkele stukken van het logo waren afgebrokkeld.

1) Conditiecheck van de voegen

Vanop de begane grond is te zien dat niet alle voegen stabiel en intact zijn om het kunstwerk bijeen te houden. Sommige brokkelen af en dit kan water insijpeling veroorzaken. Men stelt voor om alle voegen te checken en indien deze los zitten, lokaal te verwijderen en opnieuw op te vullen.

2) Totale reiniging door middel van stoom, lage druk (enkel in de stabiele zones) en detergents

3) Conservatie en restauratiebehandeling

De afgevalen stukken kunnen opnieuw verlijmd worden. Overige barsten en breuken worden geïnjecteerd en verlijmd met speciaal ontwikkelde lijmen voor gevelrestauraties in buitencondities. De kleuren worden opnieuw aangebracht in de vorm van retouches. Alles wordt beschermd met een UV-beschermende vernis.

Budget voor deze werken : 11.120 + BTW = 11.787,20 euro

De AV beslist deze werken NIET uit te voeren.

7 Wijzigende basisakte : toelichting stand van zaken Voorstel tot aanpassing/aanvulling huishoudelijk reglement

De notaris bezorgt ons een overzicht van de huidige stand van zaken:

1/ Wij beschikken op heden over de meerderheid van eigendomstitels. Voor de gevallen waarbij de eigendomsoorsprong nog niet 30-jarig is, hebben wij de voorgaande titel opgevraagd bij de collega notaris. Op heden ontbreken wij enkel nog volgende eigendomstitels/documenten:

De eigendomstitel van mevrouw Baert Brigitte voor het appartement D5 en de kelder nummer 20

De eigendomstitel van de heer Terryn Henk voor de garage nummer 5

Het attest/de akte van erfopvolging van de heer Block Johan van het appartement B4, de kelder nummer 14 en de garage nummer 3

De akte waaruit blijkt dat mevrouw Tavernier Sophie eigenaar is geworden van het appartement D6 en de kelder nummer 24

Zou het mogelijk zijn om ons deze documenten te bezorgen?

2/ In het kader van de bijzondere verdeelsleutels dienen wij eveneens de bank aan te schrijven van die eigenaars die voor de aankoop van hun privaatief een krediet zijn aangegaan. Er is hiertoe een vragenlijst aan de verschillende mede-eigenaars te bezorgen en mij vervolgens ingevuld terug te bezorgen op mijn mailadres. Deze mag zeker door de mede-eigenaars rechtstreeks aan mij overgemaakt worden.

De syndicus vraagt de betrokken eigenaars (1/ a>d) de nodige stukken per kerende te willen bezorgen. De vragenlijst wordt asap aan alle eigenaars bezorgd met de vraag deze per kerende te willen terugbezorgen (aan de syndicus of rechtstreeks aan de notaris).

Datum: 09-10-2023 om 17:00

7.1	Privatieve werken aan gemeenschappelijke voorzieningen / aansprakelijkheid bij schade aan gemene delen	Akkoord 83.534	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	--	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 83534 van 83534 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Naar aanleiding van enkele gebeurtenissen de voorbije maanden (privatieve werken die een invloed hebben op gemeenschappelijke voorzieningen of delen) kreeg de syndicus de vraag om in het huishoudelijk reglement een bepaling rond meldingsplicht en aansprakelijkheid voor (gevolg)schade op te nemen.

Suggestie :

Eigenaars / bewoners die werken in hun appartement wensen uit te voeren die afhangen van of een weerslag kunnen hebben op gemeenschappelijke voorzieningen, dienen dit steeds schriftelijk en minstens 30 dagen vooraf (tenzij dringend en noodzakelijk) aan de syndicus mee te delen. Op die manier kunnen de nodige voorzorgen en/of instructies worden genomen/bezorgd. Schade aan gemeenschappelijke delen of voorzieningen die ontstaat bij het uitvoeren van particuliere werken, vallen onder de uitsluitende aansprakelijkheid van de betrokken eigenaar/bewoner. De syndicus wordt gemandateerd om in voorkomend geval de noodzakelijke herstellingen te laten uitvoeren. De daaraan verbonden kosten worden doorgerekend aan de betrokken eigenaar/bewoner.

De AV beslist deze bepaling mee op te nemen in het huishoudelijk reglement.

7.2	Interesse voor gezamenlijke aankopen/aanpassingen (systeem groepsaankoop)	Akkoord 83.534	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 83534 van 83534 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

Aansluitend bij voorgaand punt, suggereerde dhr. Van Renterghem om - zo daar interesse in is - in de toekomst gegroepeerde uitvoering van bepaalde werken (vb nazicht/vervangen radiatorkranen) na te streven.

De syndicus komt in principe niet tussen in privatieve werken en wijst op organisatorische problemen.

De AV stelt dat het in het kader van de vervanging van de CV aangewezen is dat individuele aanpassingen gegroepeerd worden uitgevoerd.

De AV vraagt dit agendapunt standaard op te nemen op elke AV om na te gaan of er werken noodzakelijk zijn.

7.3	Bewakingscamera's : vastleggen procedure voor toegang beelden / verwerkingsregister	Akkoord 75.234	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 75234 van 75234 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 2/3 **Besluit** Aangenomen

De syndicus ontving meerdere vragen/opmerkingen rond consultatie en gebruik van camerabeelden. Het is de syndicus niet duidelijk op welke manier het "beheer" werd geregeld op het ogenblik dat de camera's werden geplaatst.

De aanwezigheid van de camera's werd aangegeven bij de commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer in juni 2014 door Pierre Viscot die tevens als verwerkingsverantwoordelijke werd geregistreerd.

Op dit ogenblik kunnen de beelden enkel lokaal bekeken worden door Martin De Spiegeleer.

De syndicus verduidelijkt dat de camerawet van toepassing is op alle camera's die geplaatst en gebruikt worden voor toezicht en bewaking en die dienen om misdrijven te voorkomen, vast te stellen, op te sporen.

- De verwerkingsverantwoordelijke houdt een register bij met de beeldverwerkingsactiviteiten van de camera's .
- Het bekijken van beelden in real time is uitsluitend toegestaan om onmiddellijk te kunnen ingrijpen bij misdrijf, schade, overlast

- Het opnemen van beelden uitsluitend toegestaan om bewijzen te verzamelen en overtreders op te sporen en te identificeren. Maximale bewaringstermijn van de beelden: 1 maand

- Beelden zijn steeds discreet te behandelen. De verwerkingsverantwoordelijke :

1° kan de beelden overdragen aan de politiediensten indien hij feiten vaststelt die een misdrijf of een overlast kunnen vormen

2° moet de beelden overdragen aan de politiediensten indien zij hierom verzoeken

Datum: 09-10-2023 om 17:00

Op basis van voorgaande meent de syndicus dat op dit ogenblik niet aan de huidige wetgeving wordt voldaan. Volgende acties zijn te ondernemen :

- hernieuwde aangifte te doen met aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke
- opmaak verwerkingsregister
- vastleggen protocol rond bekijken/opvragen beelden (inclusief aanpassing installatie om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen)

Er is een recorder ter plaatse. Mits plaatsing van een beeldscherm, kunnen de beelden daar opgevraagd worden. VDBS bevestigde dat de beelden ook van op afstand kunnen bekeken worden mits internetaansluiting wordt voorzien. De huidige recorder is daarvoor geschikt. In principe kan dan ook melding worden gemaakt bij defect van een camera opdat men kan ingrijpen.

Martin meldt dat reeds een scherm aanwezig is. De nieuw geplaatste kast is voorzien van 2 sloten.

De AV beslist 2 personen aan te duiden die steeds samen de beelden moeten consulteren. Er is tevens een logboek bij te houden van de raadplegingen met vermelding van reden.

De AV duidt hiertoe Martin De Spiegelaar en Nick Baeyens aan.

De syndicus doet het nodige voor aangifte van de camera's en opmaak van het verwerkingsregister.

7.4	Gebruik gemeenschappelijke garage / fietsshaken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.234	0	0
Telling	75234 van 75234	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

De syndicus ontving mbt dit agendapunt een mail van Dhr. Verstraete - Menosa :

Verder, en dit om alle misverstanden te vermijden en ervoor te zorgen dat er geen miscommunicaties gebeuren, mag ik u vragen om in de oproeping van de AV (punt 7.4) niet de terminologie gemeenschappelijke garage te willen gebruiken. Men zou hieruit verkeerdelijk kunnen besluiten dat de doorgang naar mijn privaatief niet langer een doorgang is maar plots een garage wordt wat het nooit is geweest en ook nooit kan worden.

Ter zake verwijs ik nog even naar artikel 58 van de actuele basisakte van het gebouw

*Aangaande de terminologie verwijs ik naar een mail van 29 november 2018 die wij vanwege uw advocaat, Filip Mertens mochten ontvangen:
... de "achterruit" (wat verouderd Nederlands is voor "uitgang in het achterhuis").*

Ter zake verwijs ik eveneens naar het verslag van 5 juli 2021, punt 1: Goedkeuring verslag en aandelentabel opgemaakt door De Groote & Partner en de tekst die daarin is bijgevoegd, te weten:

*BV Menosa is bereid om haar goedkeuring te verlenen met de verdeling van de aandelen van mede-eigendom zoals bepaald in het verslag en de aandelentabel opgesteld door De Groote en partner op voorwaarde dat :
-1 het privaatief S.6A.6B.6C geen bestemmings- en/of functiewijziging ondergaat en derhalve bestemd blijft als "autobergplaats met stapelplaatsen nr 60-64-68"*

Diederik onderzocht mogelijkheid tot plaatsen van fietsshaken :
Systeem van haken bestaat tot 5 haken per 1,5m (dit zijn haken tegen de plafond, wat zeker niet voor iedereen realistisch is). In de best mogelijke situatie kom ik rond de 20 haken, maar dan wordt het reeds hinderlijk voor sommige berguimtes en de doorgang naar achter toe.

Er werd reeds meermaals aangegeven dat de doorgang naar de achterliggende garage ten allen tijde moet gevrijwaard worden. Daarnaast moet permanente toegang tot het stooklokaal en de individuele bergingen mogelijk zijn.

Er mogen geen (bak)fietsen, brommers edm geplaatst worden in de gemeenschappelijke "achterruit". Enkel de aanwezige fiethaken mogen gebruikt worden.
Overige fietsen zijn buiten te plaatsen op daartoe voorziene fietsplaatsen.

De AV beslist mbt bijplaatsen van de fietsshaken geen verdere acties te ondernemen.
Er wordt gesuggereerd om jaarlijks de verdeling van de fietsshaken te herbekijken. Er wordt een opruimingsactie georganiseerd. Op die manier trachten we na te gaan welke haken niet (meer) gebruikt worden. Deze kunnen dan worden toegewezen. De RvMe werkt een regeling uit.

Datum: 09-10-2023 om 17:00

8 Financieel plan boekjaar 2023-24

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

8.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
75.234	0	0

Telling	75234 van 75234	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-----------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Er is een permanent werkkapitaal (appartementen) van 11.900 euro (24 gelijke delen).

Het overgemaakte budget wordt toegelicht.

De kosten voor boekjaar 2023-24 worden geraamd op ongeveer 48.000 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten voor de appartementen (bij gelijke inleg in het reservekapitaal) op basis hiervan kunnen aangehouden blijven op 200 euro per maand. De voorschotten voor de garages kunnen eveneens op hun huidige peil blijven.

De AV keurt de voorliggende begroting goed.

8.2 Reservekapitaal appartementen : bepalen inleg

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
18	0	0

Telling	18 van 18	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-----------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

Saldo RK - Appartementen (24) per 30/6/2023 : 65.967,19 euro

De AV beslist voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen van 7.200 euro.

8.3 Reservekapitaal totaliteit : bepalen inleg

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
71.034	4.200	0

Telling	71034 van 75234	Resultaat	94,4 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-----------------	------------------	--------	-------------------------	---------	----------------	------------

Niet akkoord: CLAYS Jan (4200 aandelen);

Saldo RK - Totaliteit (1000) : 5.334,82 euro

De AV beslist dit reservekapitaal verder op te bouwen met de te ontvangen huurgelden van de conciërgerie.

8.4 Inningsprocedure / laattijdige betalings / lopende procedures

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
75.234	0	0

Telling	75234 van 75234	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-----------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

De syndicus verwijst naar de eerder goedgekeurde inningsprocedure / procedure laattijdige betaling die is opgenomen in het reglement van interne orde. Hierin worden de betaaltermijn en gehanteerde (dossier)kosten bij laattijdige betaling, van toepassing binnen uw VME, vermeld.

Er zijn op dit ogenblik geen invorderingsprocedures lopende.

9 Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.

Datum: 09-10-2023 om 17:00

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

Mw. Brandt liet een ventilatietoestel plaatsen in de slaapkamer achteraan. Er werd daartoe (ongevraagd) een doorboring van de achtergevel gedaan. Thans komt ook de vraag om in de kamer langs de voorgevel dergelijke doorboring te maken.

De syndicus gaf reeds aan dat dergelijke zaken steeds vooraf aan de AV dienen voorgelegd.

Een doorboring van de voorgevel wordt ten eerste afgeraden. Naast het esthetische aspect doet men op die manier ook de isolatiewaarde teniet.

De AV stelt dat er GEEN doorboringen van de voorgevel mogen gebeuren.

Mw. Brandt excuseert zich voor de gebeurtenis.

10	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		75.234	0	0

Telling 75234 van 75234 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten.

11	Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.
----	---

Gebruik fietshaken in 'achterruit' / verbod op plaatsen van fietsen, brommers, kinderwagen, edm in de doorgang en/of inkomhal.

12	Punten volgende AV / Varia
----	----------------------------

Datum bijzondere AV : maandag 05/02/2024 om 17u

Datum volgende AV : maandag 14/10/2024 om 17u

Datum: 09-10-2023 om 17:00**ALGEMENE VERGADERING - SLOT**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u40

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening