



GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/10

Datum: 11-10-2021 om 17:00

GEHOUDEN OP MAANDAG 11 OKTOBER 2021 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	15	Van totaal	26		
Aandelen aanwezig	62433	Van totaal	100006	Aandelen %	62.43%

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.

0.1 Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (50%+1)

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
62 433	0	0

Telling	62433 van 62433	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
----------------	-----------------	------------------	---------	-------------------------	---------	----------------	------------

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

Datum: 11-10-2021 om 17:00

0.2	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	Akkoord 62 433	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	--	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 62433 van 62433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.

1 Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissaris/RvMe

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 7/2020 - 6/2021 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissarissen - Sophie Vervloet en Jan Clays - die hierrond verslag uitbrengen. Ook Diederik Van de Castele (kandidaat RC) keek de stukken na.

1.1	Goedkeuring jaarrekening 7/2020-6/2021, balans en reservekapitaal per 30/6/2021 (50%+1)	Akkoord 62 433	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	---	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 62433 van 62433 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De syndicus licht de voornaamste kosten opgenomen in de afrekening toe:

- brandblustoestellen & pictogrammen
- noodverlichting (RK appartementen)
- voorstudie / bouwvergunning gevelwerken (via reserve)
- juridische dossiers Lopez / Baert / Menosa (rechtsplegingsvergoeding)
- verbruikskosten : 6.768,97 euro
- privatieve kosten : 13.674,36 euro

De totale kosten bedroegen 53.142,56 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een saldo van 29.740,16 euro (Baert : 23.936,42 euro / Lopez Cabrera : 13.260,56 euro).

Reservekapitaal APP (24/24):

saldo per 1/7/2020: 67.243,11

inleg 2020-21 : 7.200,00

tussenkost : - 5.086,95 (noodverlichting)

saldo per 30/6/2021: 69.356,16 euro

Reservekapitaal TOT (246/246)

saldo per 1/7/2020: 335.932,39

inleg huurgelden/afr : 5.220,43

tussenkost : - 7.042,95 (gevelwerken)

saldo per 30/6/2021: 334.109,87

Na bespreking beslist de AV de rekeningen, de gehanteerde verdeelsleutels en de balans per 30/6/2021 goed te keuren.

1.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris (50%+1)	Akkoord 70 833	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	--	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 70833 van 70833 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Aansluitend wordt kwijting verleend aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de rekencommissarissen met betrekking tot het voorbije werkjaar.

Datum: 11-10-2021 om 17:00

2	Benoeming raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		70 833	0	0

Telling 70833 van 70833 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Raad van mede-eigendom

De huidige raad van mede-eigendom (RVME) is samengesteld uit Martin De Spiegeleer, Jan Clays, Karel Vanmechelen, Diederik Van de Castele

Hun taak is er op toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

De syndicus vraagt of er andere geïnteresseerden zijn.

Na rondvraag worden volgende perso(o)n(en) verkozen :

- Martin De Spiegeleer
- Jan Clays
- Karel Vanmechelen
- Diederik Van de Castele

Rekencommissaris

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 Castele

3 Aanpassing reglement interne orde cfr NBW : Wijziging goederenrecht vanaf 1.9.2021

Vanaf 1 september 2021 is het nieuwe goederenrecht in werking getreden (wet van 4/2/2020 die op 17/3/2020 in het Belgisch Staatsblad verscheen). De wet integreert alle zakelijke rechten in het boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek en bevat nieuwe bepalingen rond o.a. erfpacht, opstal, erfdienstbaarheden, vruchtgebruik enz.

Belangrijk om te melden is dat het appartementsrecht, welke in dit boek is opgenomen, inhoudelijk niet gewijzigd wordt. Wel voert men een nieuwe nummering van de artikelen in. De bepalingen die onder artikel 577-2 BW tot 577-14 BW waren opgenomen zijn vanaf de inwerkingtreding onder de artikelen 3.78 tot 3.100 BW terug te vinden.

Uw reglement van interne orde wordt hiermee in overeenstemming gebracht.

4	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		70 833	0	0

Telling 70833 van 70833 **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

Raamovereenkomst met nieuwe, vaste prijs (van toepassing in maart 2020) voor 3 jaar (1/5/2021 - 30/4/2024) : verbruik piek : 53,85 €/MWH (voorheen 64,39 €) / verbruik dal : 34,48 €/MWH (voorheen 46,28 €)

In het kader van de gevelwerken werd een bijkomende (tijdelijke) overeenkomst afgesloten voor de werfkast.

- Brandblussers / noodverlichting : Aquaflam

eerste controle voorjaar 2022

- Schoonmaak algemene delen : Cleaning Masters

De huidige overeenkomst loopt reeds geruime tijd en werd op markconformiteit gecontroleerd:

prestaties : +- 3u/week - maandelijkse kost : 530 euro

Alcyon bezorgde na plaatsbezoek voorstel voor prestaties à rato van 4u30/per week - maandelijkse kost 778,64 euro.

De AV houdt de lopende overeenkomst met Cleaning Masters aan.

- Vuilbakkendienst

Wordt uitgevoerd door bewoner die hiervoor een maandelijkse vergoeding van 100 euro ontvangt.

Datum: 11-10-2021 om 17:00

- Werken in eigen beheer worden best in overleg uitgevoerd.
Dergelijke zaken worden vooraf besproken met de RVME.

4.1	Verzekeringen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		70 833	0	0

Telling 70833 van 70833 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De lopende polis werden op markconformiteit gecontroleerd.

ALLIANZ (verzekerd kapitaal 4.646.236,84 eur / abex 878) : premie 5.692 euro
GEEN All Risk / GEEN afschaffing evenredigheidsregel
Vervaldag : 15/1/2022

Er werd zowel bij de huidige makelaar als bij een ander onafhankelijk makelaar offertes opgevraagd.
dit gebeurde op basis van het huidig verzekerde kapitaal. Expertise van het gebouw wordt aangeraden.

Er werden voorstellen bekomen van AG / B'Cover (Remue + De Hainaut) - AXA / VIVIUM (De Hainaut)

AG > geen All Risk / dekking vrij kapitaal (geen afschaffing evenredigheidsregel)
B'Cover > All Risk / koppeling met BA gebouw + RVME = dure polis (+/- 5.600 euro)
Vivium > geen All Risk / na schatting = onbeperkte dekking mogelijk

Aanrader = AXA Buildimax => type All risk (via kantoor De Hainaut - Groep Blancquaert)
- afschaffing evenredigheidsregel na schatting
- extra voordelen groep Blancquaert (geen vrijstelling AD / tussenkomst syndicuskosten / technische installaties /...)

Premie incl taksen : 3.388,15 euro (Abex 878)
> met uitbreiding IV 10% : premie +339 euro

Premie rechtsbijstand DAS wordt aangepast in functie van premie nieuwe brandpolis.

De AV beslist de lopende polis dadelijk op te zeggen tegen vervaldag. Het voorstel van AXA Buildimax wordt onderschreven via Groep Blancquaert (De Hainaut).

Indirect verlies 10% is mee te onderschrijven.

Polis BA RVME + RB DAS blijft behouden (mandaat wordt overgedragen aan Groep Blanquaert).

5 Stand van zaken lopende opdrachten / in uitvoering zijnde werken

Gevelwerken in volle uitvoering - einde werken (onder voorbehoud) voorzien april 2022.

Elke donderdag gaat een werfvergadering door. Alle verslagen (TA-CT / TECCLEM) staan ter beschikking op de website.

Ook arch. Ben Schepens kwam reeds enkele keren ter plaatse.

De toestand van de gevel is zeer slecht :

- ernstige betonschade / wapening op bepaalde plaatsen zo goed als weggevreten
- veel loszittende cementering (holtes)
- achter de geglazuurde tegels geen betonstructuur maar metselwerk uit verschillende delen
- geen lintelen boven de ramen > er dienen metalen profielen voorzien (niet voorzien in de offerte)

Diverse schades inherent aan de uitvoering van de werken > herstelling van dergelijke schades is mee voorzien in de offerte.

Kleurkeuze crepi + methode reiniging bakstenen werd vastgelegd met akkoord Stad Gent/Monumentenzorg.
Spouwmuur werd geïsoleerd.

Kabels Telenet vervangen. VME diende hiervoor zelf in te laten staan.

Fluvius gaf bij aanvang van de werken mee dat de glasvezelkabels niet meer worden geplaatst (proefproject beëindigd)

Eventuele schade wordt best dadelijk gemeld. Het is aangewezen tegen het einde van de werken een visuele controle binnen in de appartementen uit te voeren.

Datum: 11-10-2021 om 17:00

We ontvingen een voorstel van Proximus voor aanleg glasvezelkabels in gebouw.
De voorziening wordt volledig in opbouw (kabelgoten doorheen de inkom en trapzalen) uitgevoerd. Er dienen daarbij doorboringen naar elke verdieping gemaakt.

De AV vraagt alternatieve uitvoeringen (via kokers?) te onderzoeken.
Het is aangewezen na te gaan waar kokers en/of doorgangen zijn voor toekomstige leidingen te plaatsen.
arch. Ben Schepens krijgt hiertoe opdracht.

6 Instandhoudingswerken (planning / uitvoeringsmodaliteiten / financiering)

Vastleggen van een meerjarenplanning en bepalen van het financieel beleid dat hiermee gepaard gaat.

6.1 Renovatie stookinstallatie (2/3den)

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
70 833	0	0

Telling	70833 van 70833	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit	Aangenomen
---------	-----------------	-----------	---------	------------------	-----	---------	------------

Zoals gevraagd door de SAV van 2019 werd dit punt opnieuw geagendeerd.

Naast een actualisatie van de offerte van Hoedekie werd een bijkomend voorstel bekomen van IMC
Hoewel hierop meermaals werd aangedrongen, kwam er geen concreet voorstel voor aansluiting op warmtenet Luminus.

Hoedekie > totaalbudget 31.395 incl BTW
Weishaupt vloerketel 170 kW

IMC > totaalbudget 41.660 incl BTW
Remeha Ace T-Control 120 kW

De AV beslist dit punt op de volgende SAV te evalueren.

6.2 Risico-analyse liften + toewijzing OHC (50%+1)

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
70 833	0	0

Telling	70833 van 70833	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
---------	-----------------	-----------	---------	------------------	---------	---------	------------

1/ Onderhoudscontract

De lopende overeenkomst met OTIS (2.536,41 euro/jaar) werd opgezegd tegen vervaldag 31/12/2021.

Hierop werd een nieuw voorstel bekomen voor OHC vanaf 1/1/2022 :

- 4 onderhoudsbeurten per jaar

- Interventies 24/24 - 7/7

- Vervangen kleine wisselstukken.

> OHC (jaarlijks opzegbaar) : 1.590 euro per jaar

Voor een contractperiode van 3 jaar bijkomende korting van €50 / liftinstallatie.

De AV beslist de nieuwe overeenkomst te onderschrijven voor 3 jaar.

2/ Werken risico-analyse (verslag 10/2019)

Globaal voorstel voor alle uit te voeren werken (liften links + rechts) inclusief plaatsen GSM-module ter vervanging van de vaste telefoonlijnen (besparing telefoonkosten van ong 25-30 eur/maand)

Totale investering : 9.641,54 (-korting 15%) > 8.195,31 + BTW = 8.667,03 euro inclusief herkeuring na uitvoering werken

De AV beslist de werken dadelijk op te dragen.
Financiering via RK appartementen.

Datum: 11-10-2021 om 17:00

6.3	Opmaak EPC algemene delen & asbestinventaris	Akkoord 70 833	Niet akkrd 0	Onthouding 0
------------	--	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 70833 van 70833 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

EPC gemene delen

De SAV van 12/10/2020 besliste de opdracht toe te wijzen aan Certi+ binnen een budget van 775 euro+BTW = +-940 euro.

In het kader van een gegroepeerde opdracht (meerdere gebouwen) konden evenwel betere voorwaarden worden bekomen bij REAS - Budget incl samenstelling dossier : +- 650 euro.

Aangezien het EPC vanaf 2022 beschikbaar dient te zijn, werd het dossier opgestart.

Asbestattest / -inventaris

Het Vlaams Parlement keurde in 2019 het asbestdecreet' goed. Dit decreet voorziet dat een asbestinventaris verplicht zal worden bij de overdracht van elk onroerend goed gebouwd vóór 2001.

De koper zal daardoor weten welke gezondheidsrisico's er zijn én krijgt informatie over welke meerkost de asbestverwijdering met zich zal meebrengen.

In de loop van 2022 wordt het asbestattest verplicht bij de verkoop van gebouwen van voor 2001. Het uitvoeringsbesluit is in het Belgisch Staatsblad verschenen. Belangrijk: de datum voor de inwerkingtreding ligt nog niet vast. Er moeten immers eerst voldoende gecertificeerde deskundigen zijn om de attesten op te maken. Daarom wordt de nieuwe informatieplicht pas van kracht 5 maanden na de eerste erkenning van een certificatie-instelling.

De syndicus zal dit punt opnieuw agenderen van zodra hierrond meer verduidelijking is.

7	Dossier wijzigende basisakte - vraag tot aanpassing aandelentabel : stand van zaken - te hanteren verdeelsleutels : voorbereiding	Akkoord 70 833	Niet akkrd 0	Onthouding 0
----------	---	--------------------------	------------------------	------------------------

Telling 70833 van 70833 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

De vragen/opmerkingen zoals genoteerd op de BAV dd 5/7/2021 mbt de opgemaakte aandelentabel werden aan de landmeter overgemaakt.

1/ benaming van privaatief S.6A.6B.6C in het PV

De deskundige meldt dat de benaming en/of omschrijving van het privaatief in de basisakte de enige rechtgeldigde bestemming is. Het aandeel van het privaatief in het PV zou hetzelfde zijn als berging of als autostandplaats. De benaming in het PV is bijgevolg van ondergeschikt belang zowel wat betreft de rechtsgeldigheid (hier primeert de basisakte) als de quota (deze is in beide gevallen de zelfde).

2/ aanpassing aandelen / toegepaste correcties

De landmeter argumenteerde dat de quotiteiten bepaald worden aan de hand van objectieve criteria. Die criteria kunnen niet aangepast worden volgens de wensen van de eigenaars... (brief deskundige ter beschikking op de website)

Er volgt dus GEEN aangepaste aandelentabel.

Zoals eerder meegedeeld zou de AV kunnen beslissen om de nieuwe quotiteiten niet of slechts beperkt te hanteren bij de toekomstige kostenverdelingen. De AV kan de te hanteren verdeelsleutels vastleggen mits een 4/5den meerderheid.

Men zou dat gebruik ook kunnen beperken in de tijd of persoonsgebonden maken (bv zolang iemand eigenaar is).

Er werd aan de uitnodiging een lijst van de thans (sedert 1/10/2017) gehanteerde verdeelsleutels toegevoegd :

APP FF - appartementen 24 gelijke delen

> alle kosten die uitsluitend aan de appartementen toewijsbaar zijn (oa liften, water, elektriciteit, schoonmaak, vuilbakkendienst, parlofoon,...)

BEHEER APP - appartementen 24 gelijke delen

BEHEER GAR - garages verbonden aan appartement (10%) / garages niet verbonden (20%)

Datum: 11-10-2021 om 17:00

> alle kosten verbonden aan structuur gebouw / verzekeringen / administratie / conciërgerie / procedures
VERBRUIK - volgens individuele opnames

De AV beslist een werkgroep samen te stellen (Diederik Van de Castele / Jan Clays / Emma Lippens / Martin De Spiegeleer / Mathieu Van Rentergem) om een voorstel rond kostenverdeling uit te werken.

Er zal in eerste instantie een schriftelijke informatieronde georganiseerd worden waarna een bijzondere AV wordt samengeroepen.

De BAV zal doorgaan op maandag 9/5/2022. Ingeval een 2de BAV dient samengeroepen, zal deze doorgaan op 13 juni 2022.

De werkgroep zal een eerste maal samenzitten op donderdag 2/12/2021 om 18u30 kantoor syndicus.

8 Financieel plan volgend/lopend boekjaar (50%+1)

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

8.1 Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
70 833	0	0

Telling	70833 van 70833	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
---------	-----------------	-----------	---------	------------------	---------	---------	------------

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

Het eerder overgemaakte budget wordt toegelicht. De kosten voor boekjaar 2021-22 worden geraamd op 43.284,32 euro.

De syndicus meldt dat de voorschotten voor de appartementen op basis hiervan kunnen verminderd worden tot 175 euro per maand. De voorschotten voor de garages blijven behouden op hun huidige peil.

Na bespreking beslist de AV de voorschotten op hun huidige peil te behouden (200€/maand/appartement).

8.2 Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
70 833	0	0

Telling	70833 van 70833	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
---------	-----------------	-----------	---------	------------------	---------	---------	------------

De syndicus wijst de AV op BW art 577-5 §3, 1° : De VME moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de AD een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet minder mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.
De VME kan hiervan afzien met een 4/5de meerderheid.

1/ RK - Appartementen (24) : 69.356,16 euro

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

2/ RK - Totaliteit (246) : 334.109,87 euro

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

De laatste schijf van de gevelwerken (142.000 euro) wordt cfr beslissing BAV dd 5/7/2021 per 1/1/2022 opgevraagd.

8.3 Inningsprocedure / laattijdige betalings

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.

8.4 Achterstallen / lopende procedures : JD - verkoop Lopez / JD Baert

Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
29 767	41 066	0

Telling	29767 van 70833	Resultaat	42,0 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Verworpen
---------	-----------------	-----------	--------	------------------	---------	---------	-----------

Datum: 11-10-2021 om 17:00

Niet akkoord: VERVLOET Sophie (DB) (4066 aandelen); VERVLOET Sophie (4067 aandelen); VERVLOET Sophie (DB) (4066 aandelen); VERVLOET Sophie (4067 aandelen); VERVLOET Sophie (DB) (4066 aandelen); VERVLOET Sophie (4067 aandelen); VERVLOET Sophie (DB) (4066 aandelen); VERVLOET Sophie (4067 aandelen); DE SPIEGELEER - DEVRIENDT (4100 aandelen); BERNARD Christiane (4100 aandelen); BEECKMANS - EVERAERT (4067 aandelen); VAN HENDE Laurette (4100 aandelen); EVERAERT - HENNEBERT (4200 aandelen); BERNARD Victoire (4200 aandelen); HOFMAN Dries (4066 aandelen); BRANDT HILDE (4100 aandelen);

JD Lopez (saldo 30/6/2021 excl kosten / intresten) : 13.260,56 euro
Appartement werd op 25/5/2021 openbaar verkocht. Nieuwe eigenaars : onv. VINCENTE LOPEZ Raymond & Adalberto
Kredietakte is nog te verlijden. Notaris Deproft zal naderhand overgaan tot schuldenregeling.

JD Baert (saldo 30/6/2021 excl kosten / intresten) : 23.936,42 euro
Mw. Baert heeft te kennen gegeven vrijwillig over te gaan tot de verkoop van haar appartement. Notaris Willems werd hiertoe aangesproken. Notaris Willems heeft aan de raadsman van de VME laten weten dat men bij voorkeur het einde van de gevelwerken zou afwachten om de verkoop op te starten (voeren publiciteit/uitzicht vanuit appartement is thans nihil/meerwaarde gevelwerken).
Ondertussen worden de maandelijkse voorschotten à rato van 200 euro opnieuw betaald.

De AV is niet akkoord om uitstel te verlenen. De procedure dient verdergezet.

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

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.

De syndicus mocht GEEN vragen en/of opmerkingen ontvangen. Dit punt hoeft dus geen verdere behandeling.

10	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		70 833	0	0

Telling 70833 van 70833 **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.

NIHIL

12 Punten volgende AV / Varia

Datum volgende SAV : maandag 10/10/2022 om 17 uur

Beslissing AV 14/10/2021 uit te voeren - Toegang elektriciteitslokaal voor alle bewoners te voorzien.
De syndicus vraagt VDBS + De Smeyter een oplossing uit te werken. We handelen dit verder af binnen de werkgroep.

Scheur achtergevel thv appartement A2 / A3 na te zien.

Datum: 11-10-2021 om 17:00

--	--

Datum: 11-10-2021 om 17:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u20.

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