

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE LETHA (0850.526.385)
20/01/2025
PAROCHIALE WERKEN LEDEBERG VZW, LEDEBERGPLEIN 21, 9050 LEDEBERG (GENT)**

- | | | | |
|--|---|--|----------------|
| 01 | <p>Geldigheid van de vergadering: aanwezigheden en volmachten</p> <p>Het quorum is bereikt, 32 van de 54 eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd. Zij vertegenwoordigen 669/1.000sten binnen de mede-eigendom. De Algemene Vergadering is geldig en kan over alle punten op de dagorde beslissen.</p> <p>De vergadering wordt geopend om 19u07.</p> | | |
| 02 | <p>Samenstellen van het bureau</p> <p>De wet bepaalt dat de algemene vergadering wordt voorgezeten door een mede-eigenaar. De voorzitter leidt de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.</p> <p>De secretaris ziet toe op het correct notuleren van de vergadering door de syndicus.</p> | | |
| 02.01 | <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 85%;"><p>Aanduiden van de voorzitter van de vergadering</p><p>De algemene vergadering duidt dhr. Max Braeckman aan als voorzitter van de vergadering.</p></td><td style="width: 15%; text-align: right; vertical-align: top;">1/2 + 1</td></tr></table> | <p>Aanduiden van de voorzitter van de vergadering</p> <p>De algemene vergadering duidt dhr. Max Braeckman aan als voorzitter van de vergadering.</p> | 1/2 + 1 |
| <p>Aanduiden van de voorzitter van de vergadering</p> <p>De algemene vergadering duidt dhr. Max Braeckman aan als voorzitter van de vergadering.</p> | 1/2 + 1 | | |
| 02.02 | <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 85%;"><p>Aanduiden van de secretaris van de vergadering</p><p>De algemene vergadering duidt dhr. Koen Oosterlinck aan als secretaris van de vergadering.</p></td><td style="width: 15%; text-align: right; vertical-align: top;">1/2 + 1</td></tr></table> | <p>Aanduiden van de secretaris van de vergadering</p> <p>De algemene vergadering duidt dhr. Koen Oosterlinck aan als secretaris van de vergadering.</p> | 1/2 + 1 |
| <p>Aanduiden van de secretaris van de vergadering</p> <p>De algemene vergadering duidt dhr. Koen Oosterlinck aan als secretaris van de vergadering.</p> | 1/2 + 1 | | |
| 03 | <p>Stand van zaken hangende rechtsgedingen</p> <p>Momenteel is er 1 hangende rechtszaak waarbij de VME als 1 van de verwerende partijen betrokken is: Procedure van de heer Vandekeere en mevrouw Van Iseghem tegen de vorige syndicus en tegen de VME Res. Letha i.v.m. diverse boekhoudkundige verrichtingen in de periode 2020 - 2023. De belangen van de VME Res. Letha worden verdedigd door meester Pieter Claeys. De partijen wisselen momenteel hun conclusies, daarna zal de rechtbank de zaak effectief behandelen.</p> <p>Mevr. Van Iseghem geeft toelichting. Ze deelt mee dat ze niet kon akkoord gaan met bepaalde boekhoudkundige zaken en dat ze de gemeenschap in de zaak moest betrekken om de vorige syndicus te kunnen dagvaarden. De verdere opvolging wordt afgewacht, mogelijks voor de Algemene Vergadering van mei '25.</p> | | |

04 Stand van zaken hangende schadedossiers

Er werd bij overdracht geen melding gemaakt van lopende schadedossiers. De schadestatistiek wordt door de syndicus opgevraagd om na te gaan hoe het verzekeringsverleden van de residentie er uit ziet en of de voorwaarden en dekkingen in orde zijn.

Er wordt melding gemaakt van schade in de garages 13 en 14 door de trillingen tijdens de werken van de parkingrenovatie. Vraag is of dit officieel werd aan gegeven door de aannemer. Blijkbaar werden wel herstellingen uitgevoerd in andere garages.

In de inkomhall is er bij een verhuis van app. 29 schade ontstaan aan de vloer. Om schade te voorkomen, is het de bedoeling om via de garage te verhuizen.

05 Overlopen contracten leveranciers

De syndicus meldt dat na veelvuldig aandringen en tevens het rechtstreeks contacteren van de leveranciers (op basis van de ontvangen facturen) de onderhoudscontracten intussen in kaart werden gebracht. Tijdens de algemene vergadering 2025 volgt het aangevulde overzicht alsook een begroting met daarin budget voor elke onderhoudspost.

06 Financieel beheer en bijhorende beslissingen

Hieronder worden onderstaande topics besproken.

06.01 Toelichting rond de VME lening en vastgestelde tekortkomingen en voorleggen van beslissingen. 1/2 + 1

De vorige syndicus heeft voor de renovatiewerken een VME-lening afgesloten bij KBC voor een totaalbedrag van 179 551,57 EUR. Afgelopen jaar 2024 werden volgende betalingen aan KBC uitgevoerd:

- Kapitaalsaflossing: 13 745,03 EUR
- Interest: 7 062,25 EUR

Bij overdracht was nog een bedrag van +/- 164.000 euro verschuldigd aan KBC, waarvan +/- 42.000 euro op naam van de VME RES. Letha stond. Op heden bedraagt de participatie van de VME in de lening nog ongeveer 40.000 euro. Deze participatie van de VME staat niet voorzien in de leningovereenkomst en vormt dus een concreet gebrek in het dossier. Voor details wordt verwezen naar de bespreking tijdens de algemene vergadering 2024.

KBC is intussen zelf op de hoogte van deze situatie en eist dat de VME RES. Letha de participatie in de VME-lening op zeer korte termijn terugbetaalt. Ook verzekeraar Atradius is op de hoogte van de kwestie en bevestigde dat de VME RES Letha ook bij hen niet als partij is gekend.

KBC verwacht de vereffening van het gedeelte dat nu ten laste werd genomen van de gemeenschap. Na bespreking beslist de vergadering dat de opvraging voor KBC meteen moet worden opgevraagd en dat voor de uitgestuurde opvraging van het reservekapitaal van Q1 en Q2 de betaling mag worden uitgesteld tot 8 maart '25. Gegeven de situatie beslist de AV dat de opvragingen voor Q3 en Q4 worden opgeschort naar Q1 en Q2 van 2026.

06.02 Toelichting samenstelling werkkapitaal

Syndicus ADWimmo geeft mee dat bij het beheer van residenties normaal een werkkapitaal/startkapitaal wordt samengesteld opdat het financiële beheer kan gebeuren op basis van een buffer op de zichtrekening. Op heden lijkt enkel te worden gewerkt met voorschotopvragingen om de periodieke werkingskosten van de residentie te betalen.

Bij overdracht van het dossier kon geen dergelijk werkkapitaal teruggevonden worden in de balans of andere overgedragen stukken.

De syndicus adviseert de oprichting van een werkkapitaal om de kwartaalperiodes vlot te overbruggen.

Een voorstel met bijhorend bedrag zal ter stemming worden voorgelegd aan de algemene vergadering 2025.

06.03 Toelichting samenstelling reservekapitaal en beslissing rond openstaande opvraging(en)

4/5

Op basis van de verwerkte documentatie en de ontvangen stukken van de vorige syndicus en na het uitsturen van herinneringen en opvolging vanwege de huidige syndicus ziet het financiële plaatje er als volgt uit:

Achterstallen:

- afrekening 2023-2024: € 4 438,88 op 16/12/2024 - € 3 370,43 op 08/01/2025 - € 3 253,72 op 17/01/2025
- VME lening 1/4: € 3 029,13 op 16/12/2024 - € 1 736,10 op 08/01/2025 - € 443,06 op 17/01/2025
- eerste voorschot 2024-2025: € 2 258,98 op 16/12/2024 - € 1 088,76 op 08/01/2025 - € 1 088,76 op 17/01/2025
- slagbomen: € 2 859,42 op 16/12/2024 - € 1 891,42 op 08/01/2025 - € 1 891,42 op 17/01/2025
- tweede voorschot 2024-2025: € 6 628,21 op 16/12/2024 - € 5 467,99 op 08/01/2025 - € 3 712,66 op 17/01/2025
- derde voorschot 2024-2025: € 6 436,21 op 16/12/2024 - € 4 095,77 op 08/01/2025 - € 2 925,55 op 17/01/2025
- tweede schijf renovatie liften: € 2 998,48 op 16/12/2024 - € 1 197,24 op 08/01/2025 - € 1 177,24 op 17/01/2025.

Nog openstaand totaal: € 14 492,41 op 17/01/2025 (we komen van € 28 649,31 op 16/12/2024).

Er wordt gestreefd om voor het einde van het boekjaar zo veel mogelijk te recupereren en de tegoeden voor bepaalde eigenaars ook terug te storten.

Van het vierde voorschot, opgevraagd op 08/01/2025, werd al € 6 874,17 betaald (van de € 27 500,00). Het is heel merkwaardig dat de voorschotten worden opgevraagd met een bijzondere verdeelsleutel die werd overgedragen door de vorige syndicus, maar die niet kan worden teruggevonden in de basisakte.

Een aanpassing van deze sleutel naar de algemene verdeelsleutel (of de verdeelsleutel waarin enkel de quotiteiten van de appartementen) zal worden geagendeerd ter beslissing tijdens de algemene vergadering 2025.

Van de bijdragen in het reservekapitaal, opgevraagd op 08/01/2025, werd al € 7 237,50 betaald (van de € 37 500,00).

Inzake dit reservekapitaal merkt de syndicus op dat de eerste twee schijven niet werden opgevraagd onder het beheer door de vorige syndicus. Nochtans was hij wel gemachtigd om deze 2 stukken reservekapitaal op te vragen. Beslissing zie punt hierboven.

.

06.04	Actuele staat van het boekjaar en vastgestelde gebreken. Beslissing over maatregelen ter correctie.	1/2 + 1
-------	---	---------

Volgende zaken werden opgemerkt door de syndicus, in overleg met de rekening-commissaris en na veel overleg en opzoekwerk:

- Structurele achterstallen voor een totale som van € 28 649,31, op heden teruggedrongen tot € 14 492,41 (op 17/01/2025). De vraag wordt gesteld of de vorige syndicus hier de correcte opvolging en acties verricht om de financiële belangen van de VME te vrijwaren
- De deelname van de VME in de VME-lening voor een totaalbedrag van +/- 40000 € op heden verwijzen we naar punt hierboven.
De samenstelling van de proef- en saldibalans 2024 die niet kan worden gereconstrueerd door de huidige syndicus op basis van de stukken die werden voorgelegd door de vorige syndicus. Het gaat minstens over volgende posten waar onduidelijkheid over bestaat op heden:
493 Over te dragen opbrengsten 2.001,60
499 Wachtrekeningen 2.240,65
499500 Terug te vorderen van derden 10.003,61
693 Wachtrekening 250,15
Leveranciers verschil : 30.000 €
- Het restbedrag aan reservekapitaal ten belope van 2.929,83 euro dat boekhoudkundig wordt genoteerd maar niet op een desbetreffende rekening wordt aangetroffen. De eventuele vermenging met werkingsmiddelen is op vandaag niet uit te sluiten.
- De meeruitgaven in het project van de parkingrenovatie en de slagboom/ticketsysteem. Teruggevonden opvragen van 22.000 euro, vastgestelde uitgaven 34 735,43 euro. Overschreden budget ten belope van 12.735,43 euro.
- De participatie van de VME res. Letha in de VME-lening ten bedrage van +/- 46.000 euro bij begin van het boekjaar en op heden (door de tussentijds afgeloste bedragen) ongeveer 40.000 euro. Zie toelichting hierboven.
- Er wordt opgemerkt dat er voor de opvolging van de lening een bijzondere factuur van 4.000 € opgemaakt en doorgerekend door de vorige syndicus.

Voor bovenstaande zaken (niet limitatief en louter op basis van huidig beschikbare informatie verzameld) neemt de huidige syndicus ADWimmo geen enkele verantwoordelijkheid, noch aansprakelijkheid op zich en adviseert de algemene vergadering om, indien dit nodig wordt geacht, de vorige syndicus verantwoordelijk te stellen.

De voltallige algemene vergadering beslist om de mogelijke aanstelling van een deskundige of raadsman af te wachten. Er wordt de aandacht op gevestigd dat de verjaringstermijnen niet overschreden worden.

- | | |
|----|--|
| 07 | Technisch beheer en bijhorende beslissingen
Bespreking en goedkeuring van niet-dringende maar noodzakelijke werken en eventueel in de komende jaren te plannen buitengewone werken. |
|----|--|

07.01 Bespreking schouwproblematiek en vervanging van verwarmingsketels. Beslissing 2/3
over plan van aanpak.

Er wordt verwezen naar de notulen van de algemene vergadering dd. 1/7/'21 waarin staat opgenomen:

Op heden is het niet meer toegelaten om niet-condenserende ketels te plaatsen indien een ketel moet vervangen worden.

Condenserende ketels mogen niet geplaatst worden op een schouw waarop ook niet-condenserende ketels zijn aangesloten.

Er zijn bijgevolg 2 mogelijkheden:

- Ofwel moeten alle ketels op hetzelfde ogenblik vervangen worden en de schouw in die zin aangepast worden. Op die manier kan de ketel op dezelfde plaats als waar deze nu hangt komen.
- Ofwel dient een afzonderlijk schouwkanaal geconcipeerd te worden.

De totaalprijs van het project VDB Airtechnics werd vorig jaar geraamd op **€ 142.697,20 incl 6% BTW**.

Na bespreking gaf de algemene vergadering vorig jaar haar akkoord met de uitvoering van dit project.

Nadien evenwel werd de haalbaarheid van dit project in vraag gesteld, zodat alternatieven gezocht werden. Er werd dan advies gevraagd aan het in de materie gespecialiseerde studiebureau Marco Fleerackers, die samen met de keuringsinstantie Vinçotte een verslag opmaakte over hoe condenserende ketels kunnen aangesloten worden. Dit kan door de afvoerbuï door de keuken en living naar de buitenmuur te leiden. De mede-eigenaars kunnen dit plan en verslag opvragen bij de syndicus.

Nazicht door de syndicus toont aan dat deze werken niet zouden zijn toegezegd en/of uitgevoerd. Om dit na te gaan heeft de syndicus zich geïnformeerd bij specialisten ter zake en 2 bezoeken (vrijblijvend onderzoek) uitgevoerd aan het gebouw. Daaruit kwamen een drietal gebreken naar voor:

- Er zijn 2 schouwkanalen per verticale kolom. Welke toestellen op welk kanaal zitten is op heden niet duidelijk.
- In de appartementen hangen verschillende type ketels met verschillende specificaties
- Er werden enkele appartementen aangetroffen waarbij een individuele schouwbuï naar het terras/de gevel werd getrokken.

Het advies van firma Pauwels verwarmingen wordt met de algemene vergadering gedeeld. Het advies van dhr. Geoffrey Van Lierop luidt:

Betreft plaatsbezoek en bijhorend overzicht / summier verslag rekenen wij € 2000 (excl btw) aan.

Waarvan we 50% crediteren indien wij de werken zouden toegewezen krijgen (via eindfactuur voor plaatsing schouw)

Voor het opstellen van een offerte rekenen wij geen aparte kosten af!

Met vriendelijke groeten

Geoffrey Van Lierop

Pauwels BV

Onderzoek Pauwels zou kunnen doorgaan op woensdag 5 februari 2025 vanaf namiddag tot avond of woensdag 19 februari vanaf middag tot avond.

De voltallige algemene vergadering beslist dat dit onderzoek moet worden uitgevoerd. Tevens moeten de schouwen van de open haarden gecontroleerd worden.

Eigenaars of huurders die niet aanwezig zijn worden verzocht hun sleutel ter beschikking te stellen van de conciërge.

Aan de bewoners wordt gevraagd dat de recentste keuring van hun gastoestel ter beschikking is.

Bij vaststellingen van onveilige situaties, moeten de ketels die de oorzaak zijn van deze situatie meteen buiten dienst worden gesteld. Meer bepaald zou het gaan om condensatieketels die zouden aangesloten zijn op de oorspronkelijke schouw. De vaststellingen en de mogelijke oplossingen zullen besproken worden op de volgende Algemene Vergadering.

07.02	Toelichting staat van uitgevoerde vernieuwingswerken parkingzone. Beslissing over acties.	2/3
-------	---	-----

Volgende opmerkingen over de uitgevoerde werken worden besproken: Barsten in top laag van het asfalt, vertrekkend van de hoeken van het gebouw naar buiten.

Was er in het lastenboek voorzien om dilatatievoegen uit te voeren ? Nee.

Volgens werfverslag 28 van 17 augustus '23 werd vastgesteld:

“

- Bovengronds stellen we ter hoogte van de 4 hoeken van het gebouw scheurvorming vast in de top laag van de PMMA-afwerking op het parkeerdek (zie foto's). Dit is ten gevolge van uitzetting in verschillende richtingen, en is enkele in de (harde) top laag, en niet in de soepele, gewapende waterdichtingslaag. Met andere woorden, louter een esthetisch probleem, en voorlopig althans, technisch zeker geen probleem. De vraag is gesteld aan de aannemer of het mogelijk is om dit te repareren, dit is eventueel mogelijk, maar zou uiteindelijk meer zichtbaar worden dan de huidige toestand, door kleurverschil dat onvermijdelijk zou optreden. Het is dus beter om er niets aan te doen. Let op, dit dient wel verder opgevolgd te worden, en nauwlettend in het oog gehouden te worden of de scheuren niet breder worden, en bijgevolg de waterdichting eventueel zouden aantasten. Op dat moment dient er uiteraard wel ingegrepen te worden. “

De mogelijkheid om evt. zgn. “getuigen” te zetten zodat dit kan opgevolgd worden wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. De voltallige algemene vergadering beslist dat de vraag tot plaatsen van ‘getuigen’ dient te worden gericht aan het studiebureau/aannemer opdat zij ook de kost ten laste nemen.

Daarnaast wordt ook de Infiltratie in de hoeken van het gebouw besproken. De vraag stelt zich of er verdichting ingewerkt zit in de gevel. Uit de overdragen informatie blijkt van wel, overal onderkapt.

Uit verslag van 17 augustus '23 :

- In 1 van de garages is sprake van water dat uit de garage komt bij hevige regen. Het is alleen niet duidelijk waar het water precies vandaan komt. Daarom is gevraagd om eventueel foto's te nemen of te filmen, wanneer het fenomeen zich weer voordoet, en ons dat beeldmateriaal te bezorgen, en/of ons op de hoogte te brengen, zodat we kunnen trachten om het zelf te komen vaststellen. Op die manier kunnen we proberen om de oorzaak/bron van het water te achterhalen, en zo tot een oplossing te komen. “

De mogelijkheid tot uitvoeren van Sproeioproeven wordt voorgelegd aan de algemene vergadering en zou uit volgende onderzoeken bestaan:

- 1) Op de horizontale afwerkingslaag. Indien hierbij geen infiltratie optreedt dan 2
- 2) Muurgedeelten boven de afwerkingslaag. Indien hierbij geen infiltratie optreedt, dan 3
- 3) Onderzoek hogerop : gevel, terrassen. Evt. ook daar sproeioproeven

Dit plan van aanpak werd afgetoetst bij firma Borms die aangeeft dit soort acties te willen ondersteunen en voorafgaand een technische bespreking aan het gebouw te organiseren. Dit overleg zou doorgaan op maandag 3 februari 2025 om 9u30 ter plaatse. De leden van de raad en eventuele schadeleiders ontvangen hierover nog een afzonderlijk bericht.

Eigenaars geven aan dat volgende zones zeker te onderzoeken zijn bij deze rondgang:

- De scheidingsmuur met dekstenen kant Pretoria
 - De aansluitingen tussen parking en gebouw Letha
 - Eventuele garages die insijpeling opmerken en dit dienen te melden aan de syndicus (geen condensatieproblemen maar effectieve indringing van water). De toegang tot deze garages zal op 3 februari gewenst zijn.
- Hiertoe wordt een extra brief toegevoegd aan de notulen van deze algemene vergadering met de uitdrukkelijke vraag om de syndicus te informeren.**

De uitgevoerde werken van de slagboom en het ticketsysteem wordt besproken. Een eigenaar-bewoner op het gelijkvloers geeft aan dat hij overlast ervaart van bezoekers die moeite ervaren bij het gebruik van het systeem. De printer in de inkomhal is niet degelijk/veilig aangesloten. De eigenaars hadden gevraagd om ook de mogelijkheden tot installatie van een systeem met individuele badges. Pas navolgend zou een beslissing worden genomen, zo wordt besproken. Zonder overleg is dan toch overgegaan tot het plaatsen van het ticketsysteem. Dhr. Van Wassenhove geeft mee dat de stukken al eerder werden beslist, voorafgaand aan de discussie rond het badgesysteem.

De vaststelling is algemeen dat de geplaatste slagboom op heden zijn doel mist, er zijn nog evenveel wagens aanwezig.

Het onderwerp wordt verder in beraad genomen en er worden offertes opgevraagd om alsnog een badgesysteem te installeren.

07.03 Bespreking van de staat van de gevels en beslissing over (meerjaren)plan voor de buitenschil van het gebouw. 2/3

Verwijzend naar de notulen van de algemene vergadering 2024 wordt nogmaals de opmaak van een meerjarenplan voorgelegd, gegeven de vaststelling dat zo'n plan niet werd opgestart onder de vorige syndicus.

Los van een meerjarenplan lijken volgende zaken zeker na te kijken in de komende periode:

- Controle en plaatselijk bijwerken elastische en cementvoegen? Eigenaars melden dat op bepaalde plaatsen cementvoegen loskomen.
- Antimos op de plaatsen met meeste mosvorming ?
- Op termijn : evt. grotere werken met isolatie van de gevels zoals uitgevoerd in het buurgebouw. Zijn er eigenaars van de Letha die eigenaars in het buurgebouw kennen om info over hun werken te kennen ? Aanpak, grootteorde budget, resultaat, ...

De syndicus geeft aan dat op heden geen grootschalige renovatiewerken in de planning zijn voorzien. Daarom zou een lokaal herstel aanbevolen worden, in afwachting van eventuele grotere renovatiewerken. Om die herstelwerken in kaart te brengen zou beeldmateriaal en bijhorend dossier kunnen worden samengesteld door middel van een drone onderzoek. Dit zou vooral nuttig zijn aan de westzijde (achterkant) van het gebouw.

De voltallige algemene vergadering beslist dat het onderzoek mag voorzien worden opdat tijdens de algemene vergadering dit dossier kan bespreken en beslissingen kan nemen over eventuele herstelwerken.

08 Toelichting overdracht dossier vorige syndicus en beslissing over verdere acties namens de VME Res. Letha. 1/2 + 1

Verwijzend naar alle bovenstaande financiële en technische punten wordt de VME RES Letha gevraagd of bepaalde acties noodzakelijk zouden zijn namens de VME RES Letha.

Verwijzend naar punt 06.04 wordt eerst de uitspraak in de lopende rechtszaak afgewacht. Dit punt wordt opnieuw geagendeerd op de dagorde van de algemene vergadering in mei 2025.

Sinds 2020 is het ook verplicht voor iedere eigenaar/ bewoner, en dus niet langer enkel van toepassing bij jaarverhuur en/of seizoen-verhuur, om een rookmelder in het appartement te voorzien. Deze wordt bij voorkeur geplaatst in de nachthal ter hoogte van de slaapvertrekken. Indien het een woning / appartement betreft met meerdere bouwlagen dient men een rookmelder te plaatsen op iedere verdieping .

Het onderhoud van uw verwarmingstoestel is verplicht uit te voeren om de 2-jaar. Indien u het appartement verhuurt valt deze verantwoordelijkheid ten laste van de huurder. Wij adviseren u wel uw huurder uit te nodigen het onderhoudsattest aan u te willen overmaken.

Watermaatschappij Farys plant zeer binnenkort een controlebezoek aan het gebouw om de verbruiksfacturen af te stemmen op de installatie ter plaatse opdat kan worden vastgesteld dat de juiste forfaitaire tarieven worden toegepast.

Het openstellen van het portaal wordt naar aanleiding van deze vergadering voor alle eigenaars in orde gebracht.

De eigenaars vragen de syndicus om een boeket bloemen te laten bezorgen bij de conciërge van het gebouw.

Er wordt gevraagd dat werken in de garagezone steeds worden aangekondigd.

De syndicus informeert firma Fiberklaar dat het beheer werd overgenomen en dat de toekomstige communicatie dient te worden bezorgd aan het juiste adres.

Er wordt opgemerkt dat de nieuwe ramen van het appartement 29 een andere indeling hebben dan de originele opdeling. Dit vormt een inbreuk op het uniforme uitzicht van het gebouw. Er wordt ook opgemerkt dat sommige eigenaars een airco unit of andere installaties plaatsen die het uitzicht aantasten. De syndicus geeft mee dat dergelijke ingrepen een voorafgaande beslissing vergen van een algemene vergadering. De syndicus dient de betrokkenen aan te schrijven waarin een voorbehoud wordt geformuleerd en waarbij op een toekomstige vergadering kan gestemd worden over een eventuele regularisatie/retroactieve toelating.

De asbak die aan de binnenzijde in de garage hangt dient te worden verplaatst of weggenomen.

Het onderhoud van de buitenzone al dan niet door de conciërge dient te worden voorzien wordt nagekeken in het contract.

Volgende agendapunten dienen zeker op de agenda van de AV in mei 2025 te worden geplaatst:

- De bestemming van de 12^e verdieping
- De afwerking van het reglement van interne orde

- De eventuele mogelijkheid tot groepsaankoop van brandwerende deuren voor de privatieve toegangsdeuren.

10 Sluiten van de vergadering

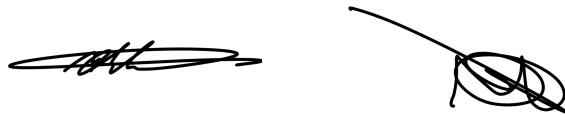
De vergadering wordt gesloten om 22u26.

10.01 Datum, tijdstip en locatie volgende algemene vergadering

Punten voor de agenda van deze vergadering dienen de syndicus ten laatste te bereiken op 15/04/25.

10.02 Ondertekening van de notulen

De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a stylized, horizontal scribble. The signature on the right is a more complex, circular scribble with a long horizontal line extending from the top left.