

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE LETHA (0850.526.385)
Vrijdag 16/05/2025 om 19 uur
PAROCHIALE WERKEN LEDEBERG VZW, LEDEBERGPLEIN 21, 9050 LEDEBERG (GENT)**

01 Geldigheid van de vergadering: aanwezigheden en volmachten
Het quorum wordt (nipt) behaald:

Aanwezig of vertegenwoordigd:
Aandelen: 588.00/1,000.00 - 58.80 %
Eigenaars: 28/54 - 51.85 %

Aanwezigheden:
BRAECKMAN°, BROEKAERT-HAUTMAN°, CIETERS MARLEEN, DE KOCKER-
BLAASER°, DE SLOOVERE AMY°, DE SLOOVERE OREL°, FATHY Doha, Hoogwijs,
LERCANGEE-HEIRMAN°, MONDELAERS-SMANS°, OLGUN-DENIZLI, OOSTERLINCK-
DEKLERCK, SCHOLLAERT-JANSENS°, THIENPONT-ALDEWEIRELDT, TISSEGHEN-
DEPAEPE, VAN BAEVEGHEM CHRISTIAAN, VAN WASSENHOVE JOHN°,
VANDEKEERE-VAN ISEGHEM, VANDERHAEGHEN-BAELDE, VANHOUTTE LIES°,
VOETS MAARTEN, WITTOUCK Louis°, Hoogwijs

Mede-eigenaar Vandekeere-Van Iseghem wordt bijgestaan door haar raadsman
Meester Dheere Simon (Ockier Advocaten).
Meester Ivan Coppens (Theoma) werd eveneens uitgenodigd door de syndicus,
en in overleg met de raad van mede-eigendom, teneinde de VME te
vertegenwoordigen indien nodig.

Meester Coppens is nog niet aanwezig bij start van de vergadering.

De vergadering wordt geopend om 19.15 u.

02 Samenstellen van het bureau
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.

De secretaris ziet toe op het correct notuleren van de vergadering door de
syndicus.

02.01 Aanduiden van de voorzitter van de vergadering 1/2 + 1
De voltallige algemene vergadering duidt Dhr. Max Braeckman aan als voorzitter
van de vergadering.

02.02	Aanduiden van de secretaris van de vergadering	1/2 + 1
	De syndicus maakt de notulen op, de secretaris controleert en bevestigt dat deze door de syndicus correct, volledig en waarheidsgetrouw werden opgesteld.	
	De algemene vergadering duidt dhr. Koen Oosterlinck aan als secretaris van de vergadering.	
03	De jaarrekening	
	De stand van de zichtrekening bedraagt op vandaag 41.857,95 euro (begin boekjaar 37.334,89 euro).	
	Bij overdracht van het dossier van de voormalige syndicus, Syndx naar ADW-Immo, waren er veel en grote achterstallen. In december waren deze al verminderd tot 28.649 €. Door strikte opvolging konden deze achterstallen verder verminderd worden tot 15.057 €. Het gaat op vandaag om 11 mede-eigenaars.	
	Voor één van de mede-eigenaars gaat het om een bedrag van 8.268 €.	
	Voor twee andere mede-eigenaar betreft het achterstallen onder het beheer de vorige syndicus, waarvan geen documenten beschikbaar zijn. Het is bijgevolg bijzonder onzeker of deze zullen kunnen gerecupereerd worden.	
	Meester Coppens vervoegd de algemene vergadering.	
	De problematiek van de achterstallen wordt van nabij gevolgd in samenspraak met de rekeningcommissaris, mevr. Van Iseghem, en tussentijds ook met de Raad. Meester Coppens werd namens de syndicus gelast met deze dossiers/ het innen van de hierboven genoemde achterstallen.	
03.01	Toelichting bij de jaarrekening & balans	
	Afgelopen week werd een overzicht van de kosten van het boekjaar '24-25 verstuurd naar de mede-eigenaars. Op vraag van de rekeningcommissaris werd de definitieve afrekening met vraag voor betaling nog niet verzonden.	
03.02	Verslag van de raad van mede-eigendom	
	De raad van mede-eigendom zal waar nodig de nodige toelichting geven.	
03.03	Verslag van de commissaris van de rekeningen	
	De commissaris van de rekeningen doet mondeling verslag van de controle van de rekeningen.	
	Mevrouw Van Iseghem licht toe dat heden de rekening/ de boekhouding nog niet volledig op punt staat, doch dit niet te wijten is aan de inzet van de syndicus. Het nalatige beheer van de voormalige syndicus, en meer specifiek wat betreft de lening, ligt hier voornamelijk aan de oorzaak.	

03.04	Toelichting bij financiën, diverse opmerkingen o.a. i.v.m. lening, stappen tegen achterstallige eigenaars, uit te voeren herrekeningen,... Voorstel om werkkapitaal op te vragen volgens quotiteiten Voorstel om eventueel een deskundige aan te stellen om rekeningen juist te zetten	1/2 + 1
-------	--	---------

Mevr. Van Iseghem stelde een uitgebreid verslag (8 pagina's) op dat inmiddels verspreid werd onder de mede-eigenaars. Hierbij wordt verwezen naar dit verslag.

Mevr. Van Iseghem geeft toelichting.

De extra prestaties m.b.t. de lening en aangerekend en verwerkt door de vorige syndicus, evenals de bankkosten, moeten procentueel gesplitst worden gedeelte gemeenschap en de betrokken eigenaars in de lening.

Wat betreft, administratieve kosten voor o.a. het versturen van uitnodigingen en kosten-opvragingen naar bepaalde eigenaars, is de syndicus van mening dat dit gemeenschappelijke kosten zijn. Tevens gaat het om kosten m.b.t. de lening en de opvolging van de lening. Dit werd ook zo door gerekend. Mevr. Van Iseghem vraagt dat deze kosten toch privaat zouden doorgerekend worden. Ook hier betreft het kosten uit het verleden, die bij ADW Immo niet zo worden doorgerekend.

De syndicus licht de algemene vergadering toe dat het reconstrueren en herberekenen van deze privaatieve kosten de mede-eigendom mogelijks meer zal kosten ingevolge de bijzondere extra prestatie. De algemene vergadering is van mening, en verklaart zich bijgevolg ook akkoord, dat dit gedeelte – het opsplitsen van de privaatieve kosten – niet uitgezocht moet worden met oog op het voorkomen van extra kosten voor bijzondere prestaties van de huidige syndicus. Dit probleem zal zich onder het huidige beheer niet meer stellen gezien de andere wijze van facturatie/ aanrekening.

Rekening houdend met de complexiteit van het dossier stelt de syndicus voor, en dit gesteund voor Mevr. Van Iseghem, om een deskundige aan te stellen om de openingsbalans juist te zetten.

Werkkapitaal wordt gevormd door eenmalige provisies die door de eigenaars ter beschikking gesteld worden om continu de lopende uitgaven te dekken in afwachting van een jaarlijkse afrekening. De algemene vergadering heeft het globale bedrag van dit werkkapitaal bepaald en elke eigenaar heeft een opvraging ontvangen voor zijn aandeel in dit kapitaal. Dit werkkapitaal blijft van de mede-eigendom zolang men eigenaar is. Bij verkoop krijgt de verkopende eigenaar zijn aandeel in het werkkapitaal terug (verrekening via de laatste afrekening) en dient de koper hetzelfde bedrag in het werkkapitaal te storten.

Het verschil tussen werkkapitaal en reservekapitaal wordt toegelicht.

Syndicus ADW Immo past volgende werkwijze toe:

1. van de begroting wordt er 90 % genomen voor de voorschotten
2. van de begroting wordt er 50 % supplementair genomen als werkkapitaal.

Het verschil tussen de voorschotten en het werkkapitaal is het volgende: de voorschotten worden jaarlijks verrekend met de jaarafrekening; het werkkapitaal wordt pas terugbetaald bij een verkoop (dus niet jaarlijks met de jaarafrekening). Afgelopen boekjaar werden er vier voorschotten opgevraagd van 27 500,00 euro. $27\,500,00 \text{ euro} \times 4 = 110\,000,00 \text{ euro}$.

Het voorstel is nu:

1. voorschotten: € 77 400,00
 2. werkkapitaal: € 43 000,00.
- Samen dus: € 120 400,00.

De algemene vergadering verklaart zich na debat akkoord met het opstarten van een werkkapitaal ten bedrage van 20.000,00 euro (te verdelen volgens de quotiteiten) en op te vragen samen met het versturen van de notulen.

De algemene vergadering beoogt, en verklaart zich aldus principieel akkoord, het resterende, tweede deel, dan op te vragen bij na beslissing van de volgende jaarlijkse algemene vergadering (te agenderen op de algemene vergadering van 2026 aldus).

Tevens wordt aan de mede-eigenaars die in de lening zijn opgenomen gevraagd hun betalingen te organiseren met een domiciliëring.

03.05	Goedkeuring van de jaarrekening & balans De algemene vergadering keurt onder voorbehoud van de opmerkingen vermeld in het verslag van de commissaris van de rekening, Mevr. Van Iseghem, de voorliggende jaarrekening goed.	1/2 + 1
04	Kwijtingen De syndicus moet rekenschap afleggen van de uitvoering van zijn opdracht en verantwoording afleggen voor zijn beheer aan de algemene vergadering. Hetzelfde geldt voor de raad van mede-eigendom en commissaris van de rekeningen in de uitvoering van zijn controleopdracht.	
04.01	Kwijting aan de syndicus De algemene vergadering verleent kwijting aan syndicus ADW-Immo onder voorbehoud van de nog uit te voeren rechtzettingen met betrekking tot het beheer gevoerd door de vorige syndicus, Syndx.	1/2 + 1
04.02	Kwijting aan de raad van mede-eigendom De algemene vergadering verleent kwijting aan de raad van mede-eigendom.	1/2 + 1
04.03	Kwijting aan de commissaris van de rekeningen De algemene vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen.	1/2 + 1
05	Benoemingen De commissaris van de rekeningen controleert de boekhouding en de rekeningen van de mede-eigendom en brengt hierover jaarlijks verslag uit aan de algemene vergadering. De raad van mede-eigendom heeft als opdracht erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. De oprichting van een raad van mede-eigendom is verplicht voor gebouwen met minstens twintig kavels, maar kan ook vrijwillig opgericht worden in gebouwen met minder kavels. De syndicus voert de beslissingen van de algemene vergadering uit en staat in voor het dagdagelijks beheer van de mede-eigendom.	

05.01	Benoeming van de commissaris van de rekeningen	1/2 + 1
	De algemene vergadering benoemt Mevr. Van Iseghem tot commissaris van de rekeningen.	
05.02	Benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom	1/2 + 1
	De algemene vergadering benoemt tot leden van de raad van mede-eigendom: Dhr. Braeckman, Dhr. Schollaert, en Mevr. Vanhoutte.	
	Dhr. Oosterlinck zal zich verder engageren om de raad van mede-eigendom te helpen en bij te staan waar nodig.	
05.03	Benoeming van de syndicus	1/2 + 1
	Het huidige mandaat van de syndicus loopt af op 30/09/2025.	
	ADW Immo (ABIMO-DEWISPELAERE bv - 0890.458.713) is kandidaat om het beheer van de residentie als syndicus verder te verzorgen.	
	De algemene vergadering benoemt ADW Immo tot syndicus tot uiterlijk het einde van de eerstvolgende jaarlijkse 15-daagse periode, en aldus tot 30/06/2026.	
	De voorzitter wordt gemachtigd om de syndicusovereenkomst te ondertekenen in naam van de VME.	
06	Stand van zaken hangende rechtsgedingen	
	Zoals bekend is er momenteel een rechtszaak lopende, ingesteld door mede-eigenaars, Dhr. en Mevr. Vanderkeere-Van Iseghem.	

06.01	Procedure Vredegerecht Gent opgestart door mede-eigenares mevr. Van Iseghem – stand van zaken – voorstel om de vorige syndicus in tussenkomst te dagen, dan wel om een afzonderlijke procedure op te starten tegen de vorige syndicus o.a. omwille van gebreken in de gevoerde boekhouding, nalatigheden diverse dossiers, diverse extra kosten, foute verwerking stemming, handelen buiten mandaat van de algemene vergadering en de Raad van Mede-eigendom, ... Voorstel tot herroepen eerder goedgekeurde rekeningen omwille van nieuwe informatie Mandaat aan de Raad van Mede-eigendom om dit dossier nader op te volgen en alle nuttige beslissingen te nemen.	1/2 + 1
-------	--	---------

I.v.m. dit punt zijn ook aanwezig:

Meester Dheere Simon (advocatenkantoor Ockier/ Moore Law) als advocaat van Dhr. en Mevr. Vanderkeere-Van Iseghem.

Meester Ivan Coppens (advocatenkantoor Theoma) als advocaat van de gemeenschap.

De syndicus herinnert de vergadering eraan dat er eerder een procedure werd opgestart voor Mevr. Van Iseghem, die vordert dat de beslissingen van de algemene vergadering d.d. 14/05/2024 zouden worden vernietigd, wegens onregelmatig, minstens bedrieglijk tot stand gekomen.

- In het bijzonder wordt daarbij aangevochten dat de VME een lening bleek te hebben aangegaan, zonder dat hiertoe voorafgaandelijk werd beslist door de algemene vergadering.
- Ook klaagt zij diverse boekhoudkundige tekortkomingen van de vorige syndicus aan.
- Mevr. Van Iseghem vorderde tenslotte ook de vervanging van de syndicus.

Dit laatste is intussen zonder voorwerp, vermits er intussen een nieuwe syndicus werd aangesteld. Wat het overige punten van de procedure betreft: de zaak werd verdaagd naar 12/06/2025, teneinde alsdan – na standpunt van de algemene vergadering – de zaak ofwel te behandelen ofwel door te halen, dan wel de vorige syndicus in tussenkomst te roepen.

Intussen heeft de huidige syndicus de boekhouding en een aantal dossiers van de vorige syndicus nagezien, waarbij een aantal van de aangeklaagde tekortkomingen kunnen bevestigd worden.

De vraag wordt gesteld of het niet aangewezen is dat de mede-eigendom zich aansluit bij de eerdere klachten van Mevrouw Van Iseghem, door de vorige syndicus te dagvaarden omwille van tekortkomingen, nalatigheden en handelen buiten het mandaat van de algemene vergadering. Op die manier wordt het debat ook gevoerd tegen de enige persoon die aansprakelijk kan gesteld worden voor de problemen, nl. de vorige syndicus.

Aansluitend worden o.a. ook volgende punten opgemerkt waarvoor de vorige syndicus zou kunnen verantwoordelijk zijn:

- Onvoldoende opvolging achterstallige betalingen mede-eigenaars, die inmiddels geen mede-eigenaars meer zijn, maar wel nog achterstallen hebben tegenover de gemeenschap.
- Nalatigheid opvolging werken en keuringen liften, waardoor deze alle drie de liften een E-keuringsattest hebben bekomen. Dit betekent dat ze niet meer mogen gebruikt worden en de gemeenschap aanzienlijke boetes riskeert van het Ministerie van Economische zaken.
- Nalatigheid opvolging werken parking, o.a. opdracht studie bureau en keuze voor ticketsysteem parking, besteding gelden, ...
- Extra kosten m.b.t. lening en beheer lening
- Kosten raadsman Letha, nl. Meester Pieter Claeys, zonder voorafgaandelijk afstemming met VME. Deze raadsman, Meester Pieter Claeys, stelde conclusies die niet in het belang waren van de VME Res. Letha. Deze

raadsman heeft zich na de Buitengewone Algemene Vergadering van 20/01/25 terug getrokken wegens belangenvermenging.

- Onvolledige overdracht info naar nieuwe syndicus.
- Recuperatie extra kosten om rekening juist te zetten vanaf 2020 (geen toezicht).
- Farys: te veel aangerekend op de waterfacturen, resp. 7 en 11 % op het totaal waterverbruik i.p.v. 2 %. Dit is inmiddels door ADW-Immo recht gezet voor de toekomst, maar door de te hoge aanrekening heeft de gemeenschap tijdens de voorbije jaren bijna 10.000 euro meer betaald dan mocht dit destijds, zoals gevraagd door de gemeenschap gecorrigeerd zijn.
- Foute verwerking stemming op eigenaarsvergadering m.b.t. verlenging mandaat.
- Morele schadevergoeding: onnodige extra spanningen tussen mede-eigenaars, ...
- ...

Beide aanwezige raadsmanen komen aan het woord.

Diverse mogelijkheden voor aanpak worden besproken, in het bijzonder ook het dagvaarden van Syndx en tijdens de gerechtelijke procedure parallel ook besprekingen om een dading te sluiten, of de eerdere beslissingen van de algemene vergadering te herroepen middels een volgende (bijzondere) algemene vergadering.

Meester Coppens licht de verschillende stemmogelijkheden toe.

Na debat wordt overgegaan tot stemming over volgende 2 vragen:

- 1) Gaat u akkoord om de eerder verleende goedkeuring van de rekeningen, van boekjaar 2024 (voorgelegd door de vorige syndicus), zoals beslist tijdens de algemene vergadering dd. 14/05/2024, in te trekken en te herroepen, rekening houdend met de intussen vastgestelde tekortkomingen en fouten?

Resultaat stemming:

De voltallige algemene vergadering gaat akkoord om de eerder verleende kwijting, zoals beslist tijdens de algemene vergadering dd. 14/05/2024, in te trekken en te herroepen. Er zijn geen tegenstemmen, noch onthouding.

- 2) Gaat u akkoord om, namens de VME, de vorige syndicus te dagvaarden (hetzij in de lopende procedure, hetzij in een nieuwe procedure) in aansprakelijkheid o.a. omwille van gebreken in de gevoerde boekhouding, nalatigheden diverse dossiers, diverse extra kosten, foute verwerking stemming, handelen buiten mandaat van de algemene vergadering en de Raad van Mede-eigendom, boekhoudkundige, technische en administratieve tekortkomingen in het algemeen? Deze lijst is niet limitatief! En aansluitend een mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom en haar de bevoegdheid toe te kennen verdere beslissingen te nemen in wanneer deze procedure effectief kan ingesteld worden, alsook de verdere stappen in het gebeurlijke gerechtelijk proces te bepalen?

Resultaat stemming: De voltallige algemene vergadering gaat akkoord. Er zijn geen tegenstemmen, noch onthouding.

Mevr. Van Iseghem en haar raadsman vragen om een standpunt in te nemen tegen uiterlijk 11/06/2025 en dit tijdig aan de raadsman van Mevr. Van Iseghem te willen communiceren.

Beide aanwezige raadsmanen zijn het ermee eens dat naar alle waarschijnlijkheid de nieuwe procedure ingesteld kan worden voor de ondernemingsrechtbank.

07 Stand van zaken hangende schadedossiers

Op app. 11 werd recent waterschade vast gesteld in het toilet, ten gevolge van een lek in app. 15. Gezien er een vrijstelling van toepassing is, wordt momenteel bekeken of het wel zin heeft om deze schade aan de blokpolis aan te geven.

08 Contracten leveranciers

De lijsten met lopende leveranciers- en verzekeringscontracten worden overlopen.

Voorstel rechtsbijstand:

Dit kan voor een premie (jaarlijks) gelijk aan +/- 16 % van de premie van de blokpolis. Het betreft een basis dekking, voor niet contractuele geschillen.

De syndicus zal prijsofferte opvragen voor een polis rechtsbijstand met dekking contractuele geschillen alsook voor een polis rechtsbijstand die enkel de basis voorziet.

08.01 Evaluatie leveringscontracten

1/2 + 1

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

09 Gemene lasten

Het voorliggende ontwerp van begroting voor het lopende boekjaar wordt overlopen.

De begroting voor de recurrente kosten voor het komend werkjaar bedraagt afgerond 86.000 €. Mevr. Van Iseghem licht toe dat ze meent dat dit vrij laag begroot is en stelt voor dit af te ronden naar 100.000. Extra werken en kosten zijn hier niet in begrepen.

Wat betreft het werkkapitaal werd dit reeds besproken onder punt 03.04.

De algemene vergadering verklaart zich akkoord 4 voorschotten op te vragen en elk voorschot gelijk aan 585 euro per appartement (garages dienen niet bij te dragen).

09.01	Goedkeuring van de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar & bespreking voorschotten	1/2 + 1
-------	---	---------

De algemene vergadering keurt de ontwerpbegroting voor het lopende boekjaar goed.

Zie punt 09 voor beslissing m.b.t. de voorschotten.

09.02	Reservekapitaal	4/5
-------	-----------------	-----

Het reservekapitaal is een spaarpot die jaar na jaar opgebouwd wordt om te anticiperen op grote werken aan de gemene delen (vervangen dak, lift, onderhoud gevels, ...). De wet verplicht het opstarten van een reservekapitaal vanaf het moment dat 5 jaar verstreken is sinds de voorlopige oplevering (met een opt-out mogelijkheid) met een jaarlijkse inbreng van minstens 5% van het totaalbedrag van de uitgaven van het voorafgaand boekjaar. Uiteraard mag op vrijwillige basis ook al vroeger of voor een hoger bedrag gestart worden met een reservekapitaal. Dit reservekapitaal blijft eigendom van de VME, maar de aanwezigheid en grootteorde ervan heeft uiteraard een evenredig positief effect op de waarde van de individuele kavels bij eventuele verkoop.

De algemene vergadering beslist de opvragingen m.b.t. het reservekapitaal aan te houden en uit te voeren zoals beslist tijdens de jaarlijkse algemene vergadering dd. 14/05/2024 (zie punt van 11 van de notulen van de algemene vergadering dd. 14/05/2024).

Herhaling planning:

BJ: 24/25: Q1 en Q2

BJ: 25/26: Q3, Q4; Q5 en Q6

BJ: 26/27: Q7 en Q8

De syndicus informeert de algemene vergadering dat de GDPR-wetgeving in 2018 actief werd en dat er sinds de invoering heel wat zaken zijn gewijzigd in de wetgeving, o.a. de technologie die voor het beheer van gebouwen gebruikt wordt en de beveiliging van de klantendata. Om deze reden legt de syndicus een geactualiseerde versie van de verwerkingsovereenkomst voor aan de algemene vergadering waarbij het beheer van de residentie wordt beschreven in lijn met de laatste GDPR-regels. De aanpassing van deze overeenkomst is zowel in het belang van de VME die als verwerkingsverantwoordelijke optreedt, als van de syndicus die de persoonsgegevens verwerkt in het kader van het beheer.

Waarom deze update noodzakelijk is

De nieuwe versie van de overeenkomst werd herwerkt omwille van vijf belangrijke evoluties:

1. Actualisatie aan wetgeving

Sinds 2018 zijn er tal van richtlijnen, rechtspraak en aanbevelingen toegevoegd aan de GDPR-kaders. Onze overeenkomst is geüpdatet om 100% in lijn te zijn met deze nieuwe vereisten en om juridische risico's te beperken.

2. Digitale en technologische veranderingen

De manier waarop data worden opgeslagen, beheerd en beveiligd is sterk geëvolueerd. Nieuwe softwaretools (zoals Properly, Azure, Trinergy, enz.) worden nu expliciet vermeld, net als de veiligheidsmechanismen die ze ondersteunen.

3. Sterkere focus op cybersecurity

Er is een concrete omschrijving toegevoegd van de technische maatregelen die vandaag noodzakelijk zijn in het kader van cyberdreiging: encryptie, toegangsbescherming, monitoring, en strengere logging. Zo willen wij datalekken voorkomen en de privacy van alle betrokkenen nog beter waarborgen.

4. Meer duidelijkheid over verantwoordelijkheden

De rolverdeling tussen de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (als verwerker) werd aangescherpt, zodat elk van beide partijen exact weet wat zijn/haar verantwoordelijkheden zijn inzake gegevensverwerking.

5. Veranderende verwachtingen bij mede-eigenaars

Steeds meer mede-eigenaars wensen digitaal geïnformeerd te worden, documenten online te raadplegen of meldingen digitaal te doen. De nieuwe overeenkomst sluit beter aan bij deze verwachtingen én de tools die daarvoor ingezet worden.

De voltallige algemene vergadering neemt kennis van deze informatie en geeft mandaat aan voorzitter om de geactualiseerde overeenkomst te ondertekenen.

Bespreking en goedkeuring van niet-dringende maar noodzakelijke werken en eventueel in de komende jaren te plannen buitengewone werken.

11.01 Bespreking en beslissing omtrent opmerkingen werken parking, o.a. barstvorming en infiltraties. Verder uit te voeren werken, evt. toewijzing. Bepalen verdere aanpak. 1/2 + 1

Het gaat om een groot dossier met veel verschillende aspecten. De voorbeelden hieronder zijn niet limitatief.

Globaal zijn er belangrijke verbeteringen, maar:

- Bepaalde punten werden vooraf onvoldoende onderzocht en/of correct ingeschat en opgenomen in het lastenboek: infiltratie muur kant park, , barstvorming parkeerdek (hoeken residentie),...
- Moeten deze beschouwd worden als 'fouten' van de Borms Technics?
- Verkeerde uitvoering van bepaalde punten : bv. loskomende laag (plaatselijk probleem). Fout aannemer?
- Onbekende zaken vastgesteld tijdens de uitvoering: nutsvoorzieningen openbaar domein liggen tegen de garagemuur. Verdichting aan de buitenzijde praktisch niet uitvoerbaar.
- Mogelijke wijziging opdracht tijdens de werken: belijning niet uitgevoerd, fietsenstalling niet uitgevoerd, ontstaan van condensvorming door het verminderen van het pakket op de parking (werken blijkbaar niet besteld)
- ...

Een aantal extra aanvullende werken lijken noodzakelijk om tot een waterdicht geheel te komen en ook om het probleem van condensvorming op te lossen:

- Bijkomende verdichtingswerken garage kant park. Kostprijs? Wie moet dit betalen? Kan dit beschouwd worden als een opdracht aan de aannemer die niet werd uitgevoerd?
- Bijkomende verdichtingswerken garage conciërge. Kostprijs? Wie moet dit betalen? Werd het deel dat niet uitgevoerd werd afgetrokken van de prijsofferte van de aannemer?
- Bijkomende verluchting, misschien gefaseerd uit te voeren? Volgens offerte van Derde Construct kan de verluchting aangepakt worden voor 3.991,24 € excl. BTW. Dit betreft een kost ten laste van de gemeenschap.

Dhr. Fiers van de firma Derde deelde mee dat de herstellingen die opgenomen zijn in het verslag van Dhr. Borms (o.a. losgekomen deklaag) zullen hersteld worden voor het komend bouwverlof, idealiter in combinatie met de verbeteringswerken aan de verluchting.

De vergadering beslist dat de werken m.b.t. de bijkomende verluchting, en zoals vermeld in de offerte van Derde, kunnen worden uitgevoerd en verlenen hiervoor een mandaat aan de raad van mede-eigendom. Er wordt geen bijkomende opvraging voorzien voor deze werken.

Dhr. Van Wassenhove meldt insijpeling van grondwater in zijn garage (straatkant – naast de garage van de conciërge).

11.02	Bespreking en beslissing omtrent werken aan de liften (risicoanalyses) Stand van zaken, verder uit te voeren werken.	2/3
-------	--	-----

Risicoanalyses moeten wettelijk uitgevoerd worden om de 15 jaar. De eerste in 2004, de daaropvolgende in 2019. Echter werd de verplichte risicoanalyse voor 2019 pas uitgevoerd en hiervan verslag opgesteld op 24/05/2023. De wet voorziet dat na risicoanalyse binnen een bepaalde wettelijke termijn een gepast gevolg gegeven moet worden aan de beperkingen vermeld in het verslag.

In de periodieke inspecties staat van de 3 liften vermeld dat deze in de huidige staat niet verder mogen gebruikt worden. "Gezien de modernisatiewerken niet tegen de voorziene einddatum werden afgewerkt, mag de lift slechts verder gebruikt worden nadat verholpen werd aan deze inbreuken en nadat een attest van regularisatie werd afgeleverd." In deze situatie kunnen de liften door de overheid buiten dienst worden gesteld en kunnen hoge boetes opgelegd worden.

Concreet werden een aantal aanpassingen uitgevoerd, maar had niemand een overzicht welke punten wel en niet in orde zijn, ook de Liftingenieur niet. Om hierover duidelijkheid te krijgen heeft de syndicus in samenspraak met de leden van de Raad een inspectie en verslag gevraagd aan Normec/BTV. Het officieel verslag is nog niet beschikbaar, maar volgens telefonische toelichting zouden van de 3 liften samen nog 18 punten niet in orde zijn. Het gaat over een combinatie van grotere en kleinere bemerkingen/ inbreuken. Eén groter punt staat ter discussie bij het keuringsbureau.

Momenteel kan de syndicus de kostprijs van de nog uit te voeren werken niet inschatten. Vooral de scheidingswand tussen de 2 personenliften is een ingreep die vrij duur kan zijn. Dit wordt doorgaans gedaan met een gaas.

De syndicus zal offerte opvragen en bespreken met de raad van mede-eigendom.

De vergadering beslist dat het nodige moet gedaan worden om zo spoedig mogelijk te komen tot blanco keuringsverslagen. De algemene vergadering beschouwt deze werken als dringend en noodzakelijk.

De algemene vergadering besluit dat indien de herstellkosten hoger is dan 5.000,00 euro excl. btw een bijkomende opvraging moet uitgestuurd worden, en dit op het ogenblik dat de werken worden toegezegd.

Aansluitend deelt de syndicus mee dat hij van TKE offerte ontving voor volgende zaken:

Lift 3676 (rechts): vervangen noodverlichting (offerte TKE): 540,00 € excl. BTW
De algemene vergadering beslist dat deze werken kunnen uitgevoerd worden door Dhr. Marc Thienpondt (mede-eigenaar) aan een lagere prijs, en aldus niet door TKE.

Lift 3677 (midden): vervangen bronzen glijstukken (offerte TKE): 3.795,02 € excl. BTW.

Lift 3678 (links): vervangen magneetschakelaar (offerte TKE): 1.035,00 € excl. BTW.

De algemene vergadering besluit dat deze laatste twee werken (dus voor liften 3677 & 3678) toegezegd kunnen worden bij TKE. Voor deze werken zal samen

met de notulen een bijkomende opvraging uitgestuurd worden ten bedrage van 5.000 euro.

De syndicus ontving volgende melding vanwege de brandweer na interventie:
“Mogen we u verzoeken om de positie van het slot te verplaatsen, zodat onze liftsleutel kan gebruikt worden ?”

De algemene vergadering beslist niet op dit verzoek, vanwege de brandweer, in te gaan.

11.03	Gevelinspectie, toelichting, uit te voeren werken. Bepalen aanpak en budget	1/2 + 1
--------------	--	----------------

Er werd een gevelinspectie met drone uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op diverse plaatsen loskomende elastische en cementvoegen zijn. Plaatselijk is er ook mosvorming.

Na bespreking beslist de vergadering over te gaan tot volgende aanpak:

- 1) Opdracht geven tot het dichten van de verticale elastische voegen. Dit is een minimaal noodzakelijk onderhoudswerk. Misschien zijn de openstaande naden een bron van infiltratie naar de naastliggende zones.
- 2) Navraag bij de eigenaars of ze binnen in hun appartement infiltratie ondervinden met duidelijke specificatie van de plaats.
- 3) Deze plaatsen nader (laten) onderzoeken. Gaat het om infiltratie of condens?
- 4) Daarna de plaatsen die gerelateerd zijn aan infiltratie van buiten ook plaatselijk laten aanpakken. Let wel: herstellingen zullen zichtbaar zijn.

De voltallige algemene vergadering beslist een volmacht te verlenen aan de raad van mede-eigendom om deze problematiek samen met ons op te volgen en de nodige beslissingen te nemen.

Het voorziene budget voor deze werken bedraagt 4.000 euro en zal bijkomend opgevraagd worden, met het eerstvolgende voorschot

11.04	Bespreking en beslissing omtrent schouwproblematiek, resultaat onderzoek, bespreking opties, mogelijke toewijzing omschakeling naar condensatieketels, timing, financiering, bepalen aanpak, e.d.	1/2 + 1
-------	---	---------

Zoals besproken op de buitengewone algemene vergadering werd een schouwonderzoek uitgevoerd door de firma Pauwels. Tevens werden offertes opgesteld en verspreid.

Er zijn een aantal onveilige toestanden die dringend moeten aangepakt worden. Dhr. Pauwels geeft kort toelichting. Hij raadt aan zo spoedig mogelijk over te schakelen op condenserende ketels.

Dit wordt grondig besproken.

Uiteindelijk wordt het volgende hierover beslist :

- De toestand moet dringend aangepakt worden op een drietal appartementen.
- Er moeten bijkomende offertes opgevraagd worden.
- De kosten voor de schouw zullen ten laste zijn van de gemeenschap.
- De kosten voor de ketels ten laste van de privatieën.
- Voor de reeds geplaatste condenserende ketels moet nagevraagd worden of deze compatibel zijn op het nieuw geheel.
- Standaard zal standaard geopteerd worden voor een toestel VCW 286 van Vaillant. Eigenaars die een ander toestel willen, kunnen dit per mail meedelen aan de syndicus voor.
- Eigenaars mogen geen aanpassingen laten uitvoeren die een invloed hebben op de gemeenschappelijke delen zonder voorafgaandelijk akkoord van de gemeenschap.

De syndicus zal het verslag en alle nuttige informatie omtrent het reeds gevoerde onderzoek ter zake met de notulen meesturen.

Uit het eerder onderzoek blijkt dat 4 ketels kunnen leiden tot gevaarlijke situaties. De syndicus zal de respectievelijke mede-eigenaars aanschrijven en erop wijzen dat aanpassingswerken nodig zijn om terug in een veilige situatie te kunnen verkeren.

Bij een viertal appartementen is de situatie niet gekend.

De 4 appartementen waar de situatie uiterst dringend is en de 4 appartementen waar de situatie niet gekend is zullen aangetekend in gebreke gesteld worden, en gewezen worden op hun verantwoordelijkheid in geval van de tekortkoming schade veroorzaakt aan derden. Dit schrijven is te versturen, uiterlijk eind juni 2025. De uiterlijke termijn om zich in regel te stellen wordt bepaald op 15/09/2025.

De syndicus adviseert de algemene vergadering de globale ombouw van de schouw/ een totale schouwrenovatie. De algemene vergadering is niet de mening toegedaan dat dit op vandaag de juiste oplossing is. De syndicus ziet zich genoodzaakt zich te vrijwaren van alle gevolgen.

12	12e verdieping, onderzoek mogelijkheden, bepalen aanpak De voorzitter kent een deskundige/schatteur die een onderzoek kan uitvoeren i.v.m. de mogelijkheden voor de 12 ^e verdieping. Kostprijs bedraagt vermoedelijk +/- 800 euro excl. btw. Dit onderzoek mag uitgevoerd worden, zo beslist de algemene vergadering.	1/2 + 1
13	Reglement Inwendige Orde, o.a. parkeerreglement, bespreking aanpak i.v.m. uitzicht gebouw, o.a. raamindeling, airco's, uitlaten gastoestellen, ... Volgend inbreuk op het RIO werden vastgesteld: *App. 29, raamindeling werd gewijzigd naar 4 delen i.p.v. 3 zonder afspraak of toelating. De Algemene Vergadering gaat hier niet mee akkoord en vraagt dat de raamindeling terug wordt aangepast naar 3 gelijke delen. Ook airco's die aan de buitenzijde zichtbaar zijn en uitlaten voor gastoestellen naar de buitengevel zijn niet toegelaten. De syndicus zal in functie van de volgende algemene vergadering, samen met de raad van mede-eigendom, het RIO evalueren.	1/2 + 1
14	Sluiten van de vergadering De vergadering wordt gesloten om 23u30.	
14.01	Datum, tijdstip en locatie volgende algemene vergadering De volgende algemene vergadering zal, naar alle waarschijnlijkheid, plaatsvinden op dinsdag 12 of 19 mei 2026 om 19u00, locatie nader te bepalen. Punten voor de agenda van deze vergadering dienen de syndicus ten laatste te bereiken op 20/04/2026.	
15	Ondertekening van de notulen De notulen worden ondertekend door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.	

Digitalisering elektriciteitsmeters: Fluvius voorziet de ombouw van de digitale meters op 05/06/2025 tussen 08.00 uur en 16.00 uur

~~De
Hendrick~~

Wanfer Jule
~~Heinrich~~

Com

~~De~~

De
Voor.

~~De~~

~~De~~

~~De~~

De

~~De~~

De

De
~~De~~

~~De~~

~~De~~

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~

~~Handwritten signature~~