

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 40 - Residentie Central

Brabantstraat 2, 8400 Oostende

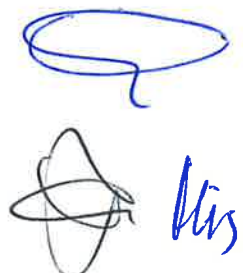
0851.248.343

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
ZATERDAG 24 MEI 2025 OM 09:00**

De vergadering vond plaats in Andromeda Hotel, Kursaal Westhelling 5 te 8400 Oostende.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
01A	Winters Gilbert	106
02B	Gamby-Reynders Paul-Eva	80
02E	Junius Marc	114
03A, 03D	Dhr. Dequidt Chris	141
03B	Hélène bv p/a Peter Vanhaecke	80
03C	Lecomte Dirk	48
03E	Nelis Danny	114
04A	de Klerk Joseph	96
05A	Roosens-Buysse André & Anne-Marie	96
Totaal aanwezig		875
<u>Vertegenwoordigd</u>		
01B	Dhr. of Mevr. Tshimuanga Meta (vertegenwoordigd door Van der herten Raymond)	80
02A	Permentier Steven (vertegenwoordigd door Gilbert Winters)	96
04C	V-I-C BV p/a Verpoort Timothy (vertegenwoordigd door Charles Melissa)	48
05B	Dhr. Maka Jean-Paul (vertegenwoordigd door André & Anne-Marie Roosens-Buysse)	80
06TV, 05D, 05E, P1	Mevr. Witdoeck C. (vertegenwoordigd door Isabelle Steenackers)	348
Totaal vertegenwoordigd		652
Totaal der stemmen die beslissen		1527

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.



100 ONDERTEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST & ONTVANGEN VAN VOLMACHTEN

Bij het binnenkomen wordt de aanwezigheidslijst ondertekend door de leden van de Algemene Vergadering, volmachten worden in ontvangst genomen.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden (conform art. 3.87 §7, NBW). Om het aanwezigheidsquorum te berekenen, mag men dus ook geen rekening houden met een teveel aan volmachten waarmee iemand verschijnt.

Indien u de zaal verlaat tijdens de Algemene Vergadering, dient u zich af te melden bij de syndicus zodat dit genotuleerd kan worden in het verslag.

110 VASTSTELLEN VAN HET VEREISTE QUORUM

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer **aan het begin** van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn **aan het begin** van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen (conform art. 3.87 §5, NBW).

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn (art. 3.87 §5, NBW).

200 HET AANSTELLEN VAN DE VOORZITTER VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering stelt een voorzitter (mede-eigenaar) aan (conform NBW 3.87 §5, eerste lid NBW).

De heer Winters wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

210 HET AANSTELLEN VAN DE SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering stelt een secretaris (b.v. de syndicus) aan die zal notuleren.

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden (NBW art. 3.87 §10)

De syndicus, Het Syndichuis, vertegenwoordigd door Charlotte Verbeken wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

240 GOEDKEURING VAN DE UITGEVOERDE WERKEN

Opsomming uitgevoerde werken, zie factuurlijst vorig boekjaar.

Goedkeuring.

De uitgevoerde werken worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

250 GOEDKEURING VAN DE AFREKENING EN VAN DE BALANS

Goedkeuring van de globale en individuele afrekening, factuurlijst en de balans tot en met heden.

Alle facturen zijn raadpleegbaar via de Dobby-applicatie. Deze worden iedere dag bijgewerkt evenals uw betalingsstand op heden.

De afrekening en de balans tot op heden worden goedgekeurd met uitzondering van de verdeelsleutel inzake de stookinstallatie. Deze dient aangepast te worden gezien de technische verdieping niet meebetaalt (zie notulen). Er zal een gewijzigde afrekening verstuurd worden met de notulen.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

260 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN

261 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE SYNDICUS

De syndicus vraagt decharge voor zijn administratief, financieel en technisch beheer tot op heden.

De syndicus krijgt decharge voor zijn administratieve, financiële en technische verantwoordelijkheden tot op heden.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

262 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De raad van mede-eigendom brengt mondeling of schriftelijk verslag uit over de werking van afgelopen boekjaar.

De raad van mede-eigendom vraagt decharge voor haar verantwoordelijkheden tot op heden.

De raad van mede-eigendom krijgt decharge voor zijn verantwoordelijkheden tot op heden.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

263 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE REKENINGCOMMISSARIS

De rekeningcommissaris of het college der rekeningcommissarissen brengt schriftelijk of mondeling verslag uit over de boekhouding van afgelopen boekjaar.

De rekeningcommissaris vraagt decharge voor zijn verantwoordelijkheden tot op heden.

De rekeningcommissaris krijgt decharge voor zijn verantwoordelijkheden tot op heden.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

270 EVALUATIE EN BESLISSINGEN M.B.T. DE DUURZAME CONTRACTEN

Evaluatie gemaakt van de lopende contracten (conform art. 3.89 §5 12° NBW):

Brandverzekering	AXA*
Brandpreventie	FPC Brandpreventie
BA rvme	AXA*
Liftonderhoud	De Lift
Liftcontrole	Van Hemelen
Telefoon in lift	Proximus
Schoonmaakfirma	Aqua Sue
Elektriciteit	Elindus
Water	Farys
Dobby	Zeron
Rechtsbijstand	DAS*

** De syndicus Het Syndichuis heeft een familiale band met de verzekeringsmakelaar Insurexpert die de verzekeringen beheert (conform art. 75 van de deontologische plichtenleer van de vastgoedbeheerder).*

Alle lopende contracten worden positief geëvalueerd en kunnen gehandhaafd blijven.

De kapitalen van de brandverzekering zijn verhoogd:

De jaarpremie na verhoging kapitalen bedraagt 4.167,51 €.

Kapitaal : 6.831.985,68 €

De huidige premie bedraagt 2.973,00 €.

Kapitaal : 4.645.359,55 €

Er wordt gevraagd bij andere maatschappijen voor een offerte brandverzekering.

Er wordt gevraagd of er bevestigd kan worden dat de raad van mede-eigendom verzekerd is.

De Vereniging van mede-eigenaars geeft hierbij mandaat aan de syndicus om een wijziging van leveranciers te beslissen (nutsvoorzieningen, hersteldienst, onderhoudsdienst, verzekeringen) en dit enkel indien dit op een objectief aanwijsbare reden kan gestaafd worden (betere prijs/betere Algemene of bijzondere voorwaarden en dergelijke). De vereniging van mede-eigenaars dient deze beslissing van wijziging leverancier op de eerstvolgende algemene vergadering te bekrachtigen.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

290 STATUTAIRE BENOEMINGEN

291 BENOEMING VAN DE SYNDICUS

Het Syndichuis, Leopold III-laan 17 te 8400 OOSTENDE, BE0742.893.207, stelt zich kandidaat voor het syndicusschap voor de komende 3 jaar.

De voorzitter krijgt volmacht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

Het Syndichuis wordt aangesteld tot syndicus voor de komende 3 jaar, tot de algemene vergadering van 2028.

De voorzitter krijgt volmacht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

Stemden 'voor' met 814 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 713 / 1.527 stemmen;

Gamby-Reynders Paul-Eva (02B - quot . 80,), Winters Gilbert (01A - quot . 106,), Dequidt Chris (03A - quot . 96, 03D - quot . 45,), Maka Jean-Paul (05B - quot . 80,), Permentier Steven (02A - quot . 96,), Junius Marc (02E - quot . 114,), Roosens-Buysse André & Anne-Marie (05A - quot . 96,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 53,31% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

292 BENOEMINGEN VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

De leden voor de raad van mede-eigendom zijn (her)verkiezbaar en uittredend op elke Algemene Vergadering.

U kunt uw kandidatuur stellen tot 3 weken voor de vijftiendaagse periode van de Algemene Vergadering.

De leden van de raad van mede-eigendom worden elk afzonderlijk benoemd door de Algemene Vergadering bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars (N.B.W. art. 3.89).

292,01 KANDIDATUUR LID VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: DHR. WINTERS

Bovenstaand lid stelt zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering gaat akkoord dat dhr. Winters zetelt in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

292,02 KANDIDATUUR LID VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: DHR. ROOSSENS

Bovenstaand lid stelt zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering gaat akkoord dat dhr. Roosens zetelt in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

292,03 KANDIDATUUR LID VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: DHR. JUNIUS

Bovenstaand lid stelt zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

De Algemene Vergadering gaat akkoord dat dhr. Schotte zetelt in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

292,04 KANDIDATUUR LID VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM: DHR. DEQUIDT

Bovenstaand lid stelt zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

De heer Dequidt geeft zijn ontslag als kandidaat lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

293 BENOEMING VAN (HET COLLEGE VAN) DE REKENINGCOMMISSARIS(SEN)

De algemene vergadering stelt een (college van) rekeningcommissaris(sen) aan.

De wet op mede-eigendom bepaalt dat de algemene vergadering jaarlijks een (college van) rekeningcommissarissen dient aan te stellen. Het college van rekeningcommissarissen kan zowel een mede-eigenaar als derde zijn. (art. 3.89 §2, NBW)

Dhr. Roosens wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

300 ONDERHOUD & UITVOERING VAN WERKEN

310 UITVOERING VAN WERKEN IN DETAIL

De algemene vergadering bepaalt de prioriteiten op korte en op minder korte termijn.

Indien er wettelijk opgelegde werken voorzien zijn in deze agenda (liftmodernisatie, dakrenovatie nav dakisolatie normen etc), kan de syndicus niet aansprakelijk gesteld worden in geval van een negatieve beslissing over dit punt die tot gevolg zou hebben dat de VME de vigerende wetgeving niet zou naleven. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de gevolgen van deze beslissing, noch in geval van ongeval, noch in geval van boete, administratieve of strafrechtelijke sanctie tegen de VME door de bevoegde instanties. Elke mogelijke financiële implicatie zal uitsluitend ten laste gelegd worden van de VME, zonder verhaal mogelijk tegen de syndicus.

311 STOOKINSTALLATIE

Er wordt verwezen naar de verslagen van de vorige algemene vergadering.

Er dient op heden beslist te worden of de stookinstallatie volledig vervangen wordt of er een herstelling uitgevoerd zal worden

om het wettelijk conform te zetten.

311,10 VERVANGEN STOOKINSTALLATIE

Voorstel tot vervangen stookinstallatie.

Offertes:

- Dewulf Techniek: € 51.337,21 excl. btw
- Vemo Solutions: wenst geen offerte over te maken
- Miller Heating: € 68.421,79 excl. btw

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering beslist om de stookinstallatie niet te vernieuwen.

Stemden 'voor' met 258 / 1.083 stemmen;

Stemden 'tegen' met 825 / 1.083 stemmen;

Witdoeck C. (05D - quot . 45,), Gamby-Reynders Paul-Eva (02B - quot . 80,), Lecomte Dirk (03C - quot . 48,), Winters Gilbert (01A - quot . 106,), Maka Jean-Paul (05B - quot . 80,), Permentier Steven (02A - quot . 96,), Junius Marc (02E - quot . 114,), Roosens-Buyse André & Anne-Marie (05A - quot . 96,), Hélène bv p/a Peter Vanhaecke (03B - quot . 80,), Tshimuanga Meta (01B - quot . 80,)

Hebben zich 'onthouden' met 141 / 1.224;

Dequidt Chris (03A - quot . 96, 03D - quot . 45,)

Beslissing afgekeurd met 76,18% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: VS_03 Stookinstallatie

311,20 HERSTELLEN STOOKINSTALLATIE

Indien punt 311,10 niet goedgekeurd wordt, is dit punt van toepassing. Indien wel, vervalt dit punt.

Voorstel tot herstellen stookinstallatie door Miller Heating. De andere loodgieters wensen geen offerte te geven voor herstelling.

Offerte: € 14.744,79 excl. btw

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering gaat akkoord met de herstelling van de stookinstallatie door Miller Heating van € 14.744,79 excl. btw. De reservepomp dient niet te worden uitgevoerd.

Stemden 'voor' met 1.224 / 1.224 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.224 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.224;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: VS_03 Stookinstallatie

312 VERVANGEN STIJGLEIDINGEN

Op de vergadering van 27-05-2017 werd door de syndicus geadviseerd om de stijgleidingen te vervangen en te isoleren.

Dit punt werd uitgesteld en er werd een afwachtende houding aangenomen totdat er lekkages zouden optreden.

Vorige jaar heeft de loodgieter gemeld dat er verschillende lekkages zijn en interventies ivm de stookinstallatie. Hij raadt de vernieuwing van de stookinstallatie alsook het vernieuwen van de stijleidingen aan.

Dit punt werd ook reeds aangekaart op de algemene vergaderingen 2022, 2023 en 2024.

Offertes ontvangen:

- Dewulf Techniek: € 34.822,97 excl. btw
- Vemo Solutions: in afwachting
- Miller Heating: in afwachting

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering stelt dit punt uit naar volgend jaar.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 1.527 / 1.527;

Witdoeck C. (06TV - quot . 149, 05D - quot . 45, 05E - quot . 114, P1 - quot . 40,), Gamby-Reynders Paul-Eva (02B - quot . 80,), Lecomte Dirk (03C - quot . 48,), Winters Gilbert (01A - quot . 106,), V-I-C BV p/a Verpoort Timothy (04C - quot . 48,), Dequidt Chris (03A - quot . 96, 03D - quot . 45,), Maka Jean-Paul (05B - quot . 80,), de Klerk Joseph (04A - quot . 96,), Permentier Steven (02A - quot . 96,), Nelis Danny (03E - quot . 114,), Junius Marc (02E - quot . 114,), Roosens-Buysse André & Anne-Marie (05A - quot . 96,), Hélène bv p/a Peter Vanhaecke (03B - quot . 80,), Tshimuanga Meta (01B - quot . 80,)

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

313 ASBESTATTEST

Punt verdaagd door de vorige algemene vergadering.

Naar aanleiding van de gewijzigde wetgeving waarbij er binnenkort een asbestattest verplicht aanwezig dient te zijn voor de gemene delen van de residenties vanaf januari 2027, hebben we offertes opgevraagd en vergeleken.

Offerte vastgoed vergracht:

Prijs gemeenschappelijke delen

Per trappenhof:	€ 477,06
Meerprijs per verdieping (coll. verw)	€ 49,82
Meerprijs per verdieping (ind. verw)	€ 71,18

Extra staalname	€ 49,82
2de plaatsbezoek	€ 64,06

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering beslist om het asbestattest op te maken door Vastgoed Vergracht en te laten afleveren in 2026.

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

314 BRANDVEILIGHEID RESIDENTIE

Dient er advies gevraagd te worden aan de brandweer inzake brandveiligheid (compartimentering, branddeuren, brandcentrale...)?

Er dient een brandweeraadvies gevraagd te worden na het plaatsen van een brandwerende deur in de stookinstallatie.

De appartementsdeuren dienen brandwerend te zijn.

315 DAKRENOVATIE

Vorige algemene vergadering werd de dakrenovatie gestemd. Tegen deze beslissing werd geen bezwaarschrift neergelegd bij het vrederecht.

Samenvatting genomen beslissingen:

Aannemer	Dakwerken Jonckheere
Startdatum	Januari 2025
Studiebureau	Elegast Dobbelaere
Technisch comité	dhr. Roossens
Plaatsbeschrijf	Elegast Dobbelaere
Veiligheidscoördinatie	Elegast Dobbelaere
EPB-verslaggever	Elegast Dobbelaere
Variantes:	
Uitbraak chappe (indien nodig)	Meerprijs € 24.000,00 excl. btw
Balustrades hoofddak	Stijltjes (minprijs € 24.000,00 excl. Btw)
Balustrades terrasdak 1 & 2	Glas
Dekstenen	Beton

Op heden is de uitbraak van het voorste terrasdak en de verdichting reeds uitgevoerd. Tegen het bouwverlof dient het voorste dakterras afgewerkt te zijn zodoende de stelling kan weggehaald worden. Nadien zullen vanaf september 2025 de werken aan het hoofddak en achterste dakterras starten.

316 GEVELRENOVATIE

Op de buitengewone algemene vergadering dd. 23-10-2023 en 24-03-2023 werd de gevelproblematiek en waterinfiltraties die het gevolg zijn hiervan, toegelicht door Elegast Dobbelaere (zie verslag toen ontvangen).

Er werd toen de principebeslissing genomen om een gevelrenovatie uit te voeren en studiebureau Dobbelaere aan te stellen om een raming op te maken. De raming werd voorgesteld op de algemene vergadering dd. 01-06-2024 door studiebureau Dobbelaere.

De algemene vergadering heeft toen beslist om het punt inzake al dan niet verder te gaan in dit dossier en het studiebureau aan te stellen om offertes op te vragen voor gevelrenovatie, uit te stellen naar deze algemene vergadering.

316,01 PRINCIPEBESLISSING GEVELRENOVATIE

Punt aangebracht door mede-eigenaar Dequidt:

Graag stemming om principebeslissing uitvoeren gevelrenovatie te schrappen. Verduidelijking; daar nu (bijna) alle ramen vervangen zijn, ook alle tussenpanelen vervangen zijn en er slechts 1 nieuw schadegeval was een klein jaar geleden vraag ik om deze principebeslissing te schrappen en later te herevalueren.

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering beslist om de principebeslissing van de grondige gevelrenovatie te schrappen.

V-I-C bv geeft aan dat er nog steeds waterinfiltratie aanwezig is in het appartement.

De heer Winters en Danny Nelis geven aan dat hij een gevelherstel wilt begeleiden. Danny Nelis zal offerte geven voor het gevelherstel (betonrotherstel, reinigen van de betonpanelen, opkitten van elastische voegen).

Stemden 'voor' met 1.527 / 1.527 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.527 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.527;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

316,02 GEVELRENOVATIE: AANSTELLEN STUDIEBUREAU

Punt verdaagd door de algemene vergadering dd. 01-06-2024:

Aanstellen studiebureau Dobbelaere voor het opvragen van offertes bij aannemers voor de gevelrenovatie, conform offerte.

Nemen van beslissing.

Dit punt is niet meer van toepassing.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

317 BORSTWERING AAN RAMEN

Er wordt verwezen naar de algemene vergadering dd. 01-06-2024 punt 703,00 waarbij beslist werd om offertes op te vragen om borstwering te plaatsen aan de ramen die niet voldoen aan de minimumhoogte.

Offertes opgevraagd:

- Maene (aangebracht door eigenaar Dequidt): zie bijlage

- Delamo: in afwachting

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering beslist dat de raad van mede-eigendom volmacht krijgt om een offerte goed te keuren. De balustrades dienen in glas uitgevoerd te worden.

Stemden 'voor' met 1.399 / 1.399 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.399 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.399;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Volgende personen hebben de vergadering verlaten bij aanvang van dit stemmingspunt: Héléne bv p/a Peter Vanhaecke, Lecomte Dirk

Verdeelsleutel: Basisakte

318 PRIVATIEVE DEUR GELIJKVLOERS

Er wordt verwezen naar het verslag van de vorige algemene vergadering waarbij gevraagd wordt om de privatieve deur naar de garage te schilderen.

De syndicus adviseert om een brandwerende deur te plaatsen.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

350 LIFT

351 WERKEN LIFTWERKEN VOLGENS RISICOANALYSE

De werken volgens risicoanalyse is een 15-jaarlijkse verplichting.

De Lift heeft offertes overgemaakt met volgende begeleidende mail:

In bijlage kunt u de offertes voor de werken volgens risicoanalyse vinden. Op basis van de huidige situatie vinden. Volgens de risicoanalyse dienen verschillende zaken aan de huidige liftmachine aangepast te worden voor een bedrag van € 6.235,21.

In de toekomst gaan wegens slijtage mogelijks de kabels ook nog moeten vervangen worden, hierbij dien je ook rekening te houden met een kost van +/- € 2.500,00.

Daarom geven we in optie de keuze om te kiezen voor een nieuwe liftmachine dit zou ervoor zorgen dat de lift conform is en dat er een volledige nieuwe machine inclusief nieuwe kabels zou staan. Ik heb de offerte met liftmachine ook nog eens apart gemaakt zodat er duidelijk zicht is. We raden dit toch sterk aan gezien dit een keuze voor de lange termijn is alle overige vitale onderdelen zijn intussen vervangen. Dit betekent dat de VME voor een lange periode zal vrij zijn van grote kosten.

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering beslist om de werken voor de risicoanalyse uit te voeren ten bedrage van € 6.235,21 excl. btw door De Lift.

Stemden 'voor' met 1.399 / 1.399 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.399 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.399;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

400 SCHADEGEVALLEN

Lopende dossiers op heden:

- Schadegeval Kyriazis: lek hersteld?
- schadegeval TV: Op heden lekt het nog steeds op 5 plaatsen, zie vorige vergaderingen
- schadegeval Lecomte: waterinsijpeling via ramen/gevel
- schadegeval Markey: waterinsijpeling via ramen/gevel
- schadegeval Roosens: betonrot badkamer via dak

Op de vorige algemene vergadering werd beslist om niet geen schadegevallen meer aan te geven aan de brandverzekering.

Welke schadegevallen mogen afgesloten worden?

- Schadegeval app. Roosens badkamer is opgelost door de heer Roosens zelf.
- Schadegeval Markey (nieuwe eigenaar VIC) is nog steeds hangende. Er is nog waterinfiltratie.

401 SCHADEGEVAL VUILWATERPOMP HANDELSGELIJKVLOERS

Begin december werden we ingelicht dat de vuilwaterpomp stuk was. Na enig zoekwerk werd vastgesteld dat dit een privaatieve pomp betreft van het handelsgelijkvloers. Hierdoor was er heel wat (vuil) water in de kelder dat zorgde voor de nodige enorme geurhinder.

De eigenaar van de gelijkvloerse verdieping werd aangetekend ingebrekegesteld.

Er werd nog niet gecommuniceerd of de pomp vervangen werd.

Dossier lopende.

600 STATUTEN EN REGLEMENT VAN ORDE

610 OPVOLGING VAN HET REGLEMENT VAN ORDE

Beoordeling van de opvolging van het reglement van orde:

- Er wordt grof huisvuil in de kelder geplaatst. Dit dient naar het containerpark gebracht te worden door de bewoner/eigenaar zelf.
- Honden doen hun behoefte in de inkomhal. Dit kan niet en dient opgeruimd te worden door de baas van de hond.

Bovenstaande inbreuken tegen het reglement van orde worden vastgesteld. Er wordt gevraagd om de algemene delen proper te houden.

Er zal een sticker geplaatst worden ivm cameratoezicht.

Stemden 'voor' met 1.258 / 1.258 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.258 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Volgende personen hebben de vergadering verlaten bij aanvang van dit stemmingspunt: Dhr. Dequidt Chris
Verdeelsleutel: Basisakte

611 AANPASSEN RIO IVM STEKKERZONNEPANELEN

Sinds 17 april 2025 is er een nieuw wettelijk kader in werking getreden dat het mogelijk maakt om stekkerzonnepanelen en batterijen (plug-and-playzonnepanelen) te plaatsen.

Dit maakt het voor eigenaars mogelijk om zonnepanelen te plaatsen op een muur, terras, balkon, etc. De zonnepanelen worden aangesloten op een standaard stopcontact (geen stekkerdoos!).

Voor de VME brengen stekkerzonnepanelen meerdere juridische, esthetische en veiligheidsrisico's met zich mee:

- Uniformiteit van het gebouw: visuele en esthetische impact op de residentie;
- Brandgevaar door oververhitting + kans op electrocutie;
- Schade aan oa geveldelen: indien de panelen niet stabiel verankerd zijn is er gevaar op loskomen en schade (bij stormweer) + wie is aansprakelijk?.

Bespreking problematiek en bepalen aanpassen RIO.

<https://www.vlaanderen.be/zonnepanelen/stekkerzonnepanelen-en-stekkerbatterijen-in-vlaanderen>

De algemene vergadering beslist dat de stekkerzonnepanelen verboden zijn. Dit wordt aangepast in het RIO.

Stemden 'voor' met 1.258 / 1.258 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.258 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

700 GESCHILLEN

Vermelden van eventuele rechtszaken.

Nemen van eventuele beslissingen.

Volgende geschillen zijn hangende :

701 VME CENTRAL/ACHTERSTALLIGE EIGENAARS

Op heden zijn er verschillende achterstallige eigenaars waardoor de syndicus met het huidig werkkapitaal de facturen niet meer kan vereffenen.

Vershillende dossiers zitten bij de advocaat en rechtbank ter invordering:

- VME Central/Permentier
- VME Central/Kyriazis
- VME Central/Denaeyer

Dossier in der minne (via raadsman):

- VME Central/Erven Deschodt
- VME Central/Koberidze

De algemene vergadering neemt nota van dit dossier.

702 VME CENTRAL/DENAYER: AANSTELLING MEESTER DE BAETS

Op 12-04-2023 werd er een vonnis uitgesproken in de rechtbank van eerste aanleg. Op de vorige algemene vergadering werd aangegeven dit dossier af te sluiten, maar de heer Denayer is naar Cassatie getrokken.

Er werd een raadsman aangesteld om de vme te verdedigen in cassatie.

Dossier lopende.

Bekrachtiging van aanstelling raadsman De Baets.

De algemene vergadering bekrachtigt de aanstelling van meester De Baets.

Stemden 'voor' met 1.258 / 1.258 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.258 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

703 DOSSIER RAMEN STEVEN BAUDEWIJN

Zie vorige algemene vergadering waarbij Steven Baudewijn beloofd had om voor juli 2023 de ramen af te werken. Er dienden in oktober 2023 nog 6 appartementen afgewerkt te worden met streefdatum eind november 2023.

Deze streefdatum werd niet behaald. Op heden dienen er nog steeds zaken afgewerkt te worden en is er nog geen eindfactuur gekomen.

Op heden wordt de communicatie nog steeds gevoerd via raadsman Theoma, mtr. Coppens.

De syndicus verwijst naar de beslissing van de algemene vergadering dd. 01-06-2024 waarbij de infiltraties die te wijten zijn aan de ramen/gevel, niet verder zullen aangegeven worden aan de brandverzekering.

Offerte SB Design		€	97.790,09	incl. btw
Factuurnr 515	18/11/2020	€	33.920,00	incl. btw
Factuurnr 626	28/06/2022	€	54.090,74	incl. btw
Factuur 789	5/11/2023	€	2.476,16	incl. btw
		€	90.486,90	
Betaald		€	33.920,00	
		€	27.045,37	
		€	7.109,42	
		€	19.935,95	
		€	88.010,74	

De algemene vergadering neemt nota van dit dossier. 4D dient nog verder afgewerkt te worden. 4E dient nog volledig vervangen te worden. De tussenpanelen dienen ook nog vervangen te worden.

Stemden 'voor' met 1.258 / 1.258 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.258 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

704 DOSSIER GEURHINDER KELDER GELIJKVLOERS HANDELSPAND

Er is sinds enkele maanden serieuze geurhinder aan de roosters van de privatieve kelder van de winkel. De geurhinder is merkbaar in de gemene delen en het openbaar domein.

De syndicus heeft de eigenaar verschillende malen aangetekend in gebreke gesteld.

Ondertussen zijn de stadsdiensten en de politie op de hoogte en hebben zij een dossier opgesteld om de overlast tegen te gaan.

De algemene vergadering neemt hier nota van.

Op heden is er weinig tot geen geurhinder.

Stemden 'voor' met 1.258 / 1.258 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.258 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

800 FINANCIËLE WERKING VAN DE RESIDENTIE

Medelen van de huidige kastoestand.

810 BUDGET VAN DE PERIODIEKE KOSTEN

Bepalen van het werkkapitaal.

Bepalen van periodieke voorschotten.

Goedkeuring van het budget van de periodieke kosten.

Residentie Central

Kostenpost	Totaal boekjaar
610050 Brandpreventie	150,00 €
610100 Lift : Keuring	370,00 €
610110 Lift : Onderhoudscontract	1.300,00 €
610120 Lift : onderh & herst nbi onderhoudscontract	500,00 €
610130 Lift : Noodtelefoon	250,00 €
610221 Onderhoud elektrische installaties trappenhuis	100,00 €
610320 Onderhoud stookinstallatie	500,00 €
610430 Onderhoud binnenschrijnwerk	500,00 €
610500 Schoonmaak gebouw volgens contract	7.500,00 €
610540 Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	2.500,00 €
610560 Producten huisvuil/PMD/papier en glas	700,00 €
612020 Zout voor waterverzachter	350,00 €
612100 Elektriciteit gemene delen (5464)	1.000,00 €
612110 Lift : Elektriciteit (5532)	1.000,00 €
613000 Erelonen syndici	6.600,00 €
613001 Extra's syndici	1.000,00 €
613010 Erelonen advocaten	2.500,00 €
614000 Brandverzekering	3.500,00 €
614002 BA verzekering	70,00 €
614100 BA raad van mede-eigendom	200,00 €
614600 Rechtsbijstand	750,00 €
616000 Kantoor & kantoorbenodigdheden	1.200,00 €
616100 Gebruik vergaderzaal	550,00 €
616110 Consumpties vergaderingen	250,00 €
616600 Informatieverstrekking op het internet	250,00 €
650000 Bankkosten en kosten van schulden	500,00 €
660100 Privatieve kosten	3.000,00 €
660111 Privatieve kosten - verwarming & w water	30.000,00 €
5% margeverschil	3.354,50 €
Totalen:	56721,43
Voorstel op te vragen voorschotten	
Bij het versturen van de notulen	17.000,00 €
01/08/25	17.000,00 €

01/10/25	17.000,00 €
01/02/26	17.000,00 €
Totaal	68.000,00 €

Het budget van de periodieke kosten wordt goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 1.258 / 1.258 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.258 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

820 BUDGET VAN DE NIET PERIODIEKE KOSTEN

Bepalen van het budget van de niet periodieke kosten (in functie van de besliste werken).

Op heden (28-004-2025) is er volgens de balans een reservekapitaal van € 581.966,07. Er staan echter nog bepaalde mede-eigenaars open voor een bedrag van € 172.772,55.

De algemene vergadering beslist om geen verder reservekapitaal op te vragen. Het reservekapitaal wordt aangewend om de werken te betalen.

Stemden 'voor' met 0 / 1.258 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1.258 / 1.258 stemmen;

Witdoeck C. (06TV - quot . 149, 05D - quot . 45, 05E - quot . 114, P1 - quot . 40,), Gamby-Reynders Paul-Eva (02B - quot . 80,), Winters Gilbert (01A - quot . 106,), V-I-C BV p/a Verpoort Timothy (04C - quot . 48,), Maka Jean-Paul (05B - quot . 80,), de Klerk Joseph (04A - quot . 96,), Permentier Steven (02A - quot . 96,), Nelis Danny (03E - quot . 114,), Junius Marc (02E - quot . 114,), Roosens-Buysse André & Anne-Marie (05A - quot . 96,), Tshimuanga Meta (01B - quot . 80,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

900 EINDPROTOCOL VAN DE ALGEMENE VERGADERING

910 BEPALEN VAN DE DATUM VAN DE VOLGENDE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering bepaalt de datum van de volgende Algemene Vergadering.

De volgende Algemene Vergadering vindt plaats op zaterdag 06-06-2026 om 9u onder voorbehoud van beschikbaarheid van lokalen.

Stemden 'voor' met 1.258 / 1.258 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.258 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.258;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

920 VARIA

Opmerkingen en mededelingen allerhande.

930 SLUITEN VAN DE VERGADERING

Het proces-verbaal en eventuele bijlagen worden voorgelezen en ondertekend voor akkoord door de voorzitter, de nog aanwezige leden en de secretaris van de Algemene Vergadering.

De voorzitter sluit de Algemene Vergadering.

De syndicus deelt mee aan de mede-eigenaars-verhuurders dat de notulen van de Algemene Vergadering dienen overgemaakt te worden binnen de 30 dagen aan de huurders voor zover er beslissingen werden genomen die de rechten of de belangen van de huurders raken.

De syndicus wijst elk lid van de algemene vergadering op de wettelijke verplichting om zijn adresverandering of wijziging in het persoonlijk of zakelijk statuut van zijn kavel onverwijld ter kennis te brengen van de syndicus.

Indien u agendapunten wenst te plaatsen op de volgende algemene vergadering, kunt u deze overmaken tot drie weken voor de vijftiendaagse periode waarin de vergadering zal plaatsvinden.

Wilt u uw persoonlijke **documenten online** raadplegen? Dat kan! Vraag aan ons uw persoonlijk account aan. Surf naar www.hetsyndichuis.be Klik op 'login' (rechts boven). Geef uw e-mailadres en wachtwoord in. Klik op 'documenten' (links). Hier vindt u steeds alle meest recente documenten die u zijn toegestuurd. Denk aan het milieu en ontvang uw documenten voortaan per e-mail in plaats van per post!

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 11u45.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Het Syndichuis.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Charlotte Verbeken

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

