

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 40 - Residentie Central

Brabantstraat 2, 8400 Oostende

0851.248.343

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN ZATERDAG 1 JUNI 2024 OM 14:00

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
03E, 03A, 03D	Dhr. Dequidt Chris	255
04A	de Klerk Joseph	96
04C	Markey - Bouilliant Johnny - Chantal	48
05A	Roosens-Buysse André & Anne-Marie	96
06TV, 05D, 05E, P1	Mevr. Witdoeckt C.	348
Totaal aanwezig		1143
<u>Vertegenwoordigd</u>		
01D, 01E	Kyriazis Dimitri (vertegenwoordigd door Marc Junius)	174
02C	Breckpot Marie-Andrée (vertegenwoordigd door Johnny - Chantal Markey - Bouilliant)	48
04B	Schotte - Vercaempst Marc (vertegenwoordigd door André & Anne-Marie Roosens-Buysse)	80
04D	Dhr. Lassoie - Brichaux Philippe - Fabienne (vertegenwoordigd door Johnny - Chantal Markey - Bouilliant)	45
05B	Dhr. Maka Jean-Paul (vertegenwoordigd door Gilbert Winters)	80
Totaal vertegenwoordigd		427
Totaal der stemmen die beslissen		1570

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 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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 wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

230 HET PROCESVERBAAL VAN DE LAATSTE ALGEMENE VERGADERING

Binnen de wettelijke bezwaartermijnen van 4 maanden vanaf de datum van de Algemene Vergadering werd geen verzoekschrift tot het vernietigen van een beslissing neergelegd.

240 GOEDKEURING VAN DE UITGEVOERDE WERKEN

Opsomming uitgevoerde werken, zie factuurenlijst.

Goedkeuring.

De uitgevoerde werken worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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, factuurenlijst en de balans tot en met heden.

De afrekening en de balans tot op heden worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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 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.

Alle lopende contracten worden positief geëvalueerd en kunnen gehandhaafd blijven.

De schoonmaakfirma dient aangesproken over het poetsen van de plinten, blussers, poetsen met te nat water, de lift dient meegenomen, de trap naar de 6de verdieping, de vuilbakken dienen regelmatig gecontroleerd te worden.

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 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

290 STATUTAIRE BENOEMINGEN**291 BENOEMING VAN DE SYNDICUS**

Het Syndichuis stelt zich kandidaat voor het syndicusschap tot de volgende statutaire algemene vergadering.

Het Syndichuis wordt aangesteld tot syndicus tot de volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte 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 volstreekte 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 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte 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. RoosSENS zetelt in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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

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. Junius zetelt in de raad van mede-eigendom tot de volgende Algemene Vergadering in plaats van de heer Schotte.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte 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 bepaaldt 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)

Mevr. Gamby wordt aangesteld als rekeningcommissaris.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

300 ONDERHOUD & UITVOERING VAN WERKEN

310 UITVOERING VAN WERKEN IN DETAIL

De algemene vergaderingen 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 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.

Op heden meldt de loodgieter dat er verschillende lekkages zijn en interventies ivm de stookinstallatie. Hij raadt de vernieuwing van de stookinstallatie alsook het vernieuwen van de stijgleidingen aan.

Dit punt werd ook reeds aangekaart op de algemene vergaderingen 2022 & 2023.

Offertes in afwachting.

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering stelt dit punt uit naar volgend jaar.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

312 VERVANGEN STOOKINSTALLATIE

De loodgieter meldt dat het vervangen van de stukken die steeds stukgeraken aan de stookinstallatie een dure aangelegenheid zijn die de installatie niet ten gronde aanpakken.

Voorstel tot vernieuwen stookplaats.

Offertes in afwachting.

Nemen van beslissing.

Op heden is er een verlies van water van 8l/dag. De linkerketel en de circulatiepomp is defect. Er wordt dagelijks water bijgestoken.

Er dient een warmtewisselaar geplaatst te worden door Vemo Solutions in het stooklokaal alsook een herstelling van de circulatiepomp.

De volledige vervanging van het stooklokaal wordt volgend jaar opnieuw geagendeerd.

Volgend punt wordt geagendeerd op de volgende algemene vergadering: verdeelsleutel installatiekosten stookinstallatie exclusief 6de verdieping.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

313 CALORIMETERS VERVANGEN

Op de vorige algemene vergadering werd voorgesteld om de calorimeters te vervangen. De vergadering verdaagde dit punt met de vraag tot toepassen van een centraal systeem waarbij de meting op de leiding zelf gebeurt.

Nemen van beslissing.

De algemene vergadering keurt de offerte van Caloribel voor het vervangen van de energiemeters en de warmwatermeters goed. Dit is een huurcontract van 10 jaar.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

314 ASBESTATTEST

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 trappenhuis:	€ 469,76
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.

Dit punt wordt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

314,01 ELEKTRISCHE INSTALLATIE GEMENE DELEN

De elektrische installatie van de gemene delen dient tegen 01-06-2023 5-jaarlijks gekeurd te worden in plaats van 25-jaarlijks én dienen alle appartementsgebouwen die na 1994 werden of een renovatie met vergunning hebben gedaan sindsdien, te beschikken over een evacuatieplan op elke verdieping.

Beslissing tot het uitvoeren van de nodige aanpassingen aan de elektrische installatie.

De algemene vergadering beslist dat Bogaert bv de elektrische installatie conform plaatst.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

315 DAKRENOVATIE

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

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
Variante:	
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

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:

Oorzaken hemelwaterinfiltratie voorgevel:

- Ondichtingen in gevelstructuren (verweerde voegen, barsten, scheurvorming, ...)
- Verweerd en on dicht, verouderd buitenschrijnwerk en eveneens hun aansluitingen rondom
- Niet conforme plaatsing van nieuw buitenschrijnwerk
- Verweerd/verouderde dakdichtingen (platte daken): zie schrijven 2022, en op heden reeds aanbesteding en gunning der werken beslist door de VME.

Opstart der werken voorzien begin 2025

- ...

De realisatie van een waterdichte gevel en aanhorigheden en het voorkomen van gevolgschades betreft niet enkel het vernieuwen van één technisch element in de gevel (zoals hier enkel het buitenschrijnwerk). Het is een technische noodzaak dat de waterdichte aansluitingen en detaillering (slabben, dichtingen, ...) worden toegepast om tot een waterdicht geheel te komen met garantie. De aansluitingsdetail mbt hun waterdichting ontbreken hier duidelijk in het ontwerp van plaatsing van de nieuwe ramen (quid ontwerp ? uitvoeringsdetails en/of schetsen ter beschikking voorafgaandelijk ?) en alsook in de uitvoering in situ. Het is een absoluut gemiste kans dat het vernieuwen van het buitenschrijnwerk niet wordt/werd gerealiseerd in combinatie met de gepaste aansluitingsdetails en alsook zeker met de renovatie van de voorgevel in zijn geheel ! Enkel op deze manier kan slechts een gevel volledig waterdicht/winddicht worden gerealiseerd.

Genomen beslissingen:

- goedkeuring principebeslissing gevelrenovatie
- aanstelling studiebureau Dobbelaere voor opmaak raming gevelrenovatie

316,01 GEVELRENOVATIE: RAMING

Er werd een raming opgemaakt door studiebureau Dobbelaere. Deze wordt voorgelegd aan de algemene vergadering ter duiding door de heer Dobbelaere zelf.

Afwerking mbt een gevel kan gebeuren door bezetwerk van:

- A. Thermische isolatie + sierpleisterafwerking
- B. OF thermische isolatie + bezetwerk dmv dunwandig plaatmateriaal type DEKTON

De meeste rechtstreekse bescherming tegen weersinvloeden en minst onderhoudsgevoelige afwerking betreft de optie B voor deze type residentie.

RAMING verd. +1 tem +5: 420.000,00 € - 530.000,00 € (afhankelijk van type gevelafwerking)

De hieronder vermelde cijfers betreffen enkel een indicatie ! Heden zijn de marktprijzen/kostprijzen stijgend en labiel, zodoende niet geringe afwijkingen van toepassing kan zijn.

Exclusief vernieuwen van privatieve buitenschrijnwerkdelen cfr de vigerende normering, erelonen, ... De indicatieve raming hieronder is met inbegrip van demontage/montage van buitenschrijnwerk (indien technisch mogelijk onder alle voorbehoud) en staat alsook volledig los van eventuele noodzakelijke herstel/aanpassingen intern de privatieven en eveneens los van de besluitvorming van weigering hermontage gelet de onveilige borstweringshoogte !

316,02 GEVELRENOVATIE: AANSTELLEN STUDIEBUREAU

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

Nemen van beslissing.

De punt wordt uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

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

Hebben zich 'onthouden' met 1.618 / 1.618;

Witdoeck C. (06TV - quot . 149, 05D - quot . 45, 05E - quot . 114, P1 - quot . 40,), Gamby-Reynders Paul-Eva (02B - quot . 80,), Schotte - Vercaempst Marc (04B - quot . 80,), Winters Gilbert (01A - quot . 106,), Markey - Bouilliat Johnny - Chantal (04C - quot . 48,), Dequidt Chris (03E - quot . 114, 03A - quot . 96, 03D - quot . 45,), Maka Jean-Paul (05B - quot . 80,), de Klerk Joseph (04A - quot . 96,), Junius Marc (02E - quot . 114,), Roosens-Buyse André & Anne-Marie (05A - quot . 96,), Kyriazis Dimitri (01D - quot . 45, 01E - quot . 129,), Breckpot Marie-Andrée (02C - quot . 48,), Lassoie - Brichaux Philippe - Fabienne (04D - quot . 45,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

350 LIFTEN

De werken aan de lift werden uitgevoerd. De deuren werden vernieuwd alsook de liftbesturing. De facturen werden betaald met het reservekapitaal.

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 app. Roosens badkamer breidt zich uit.

600 STATUTEN EN REGLEMENT VAN ORDE**610 OPVOLGING VAN HET REGLEMENT VAN ORDE**

Beoordeling van de opvolging van het reglement van orde.

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

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.

Verschiedende dossiers zitten bij de advocaat en rechtbank ter invordering.

De algemene vergadering neemt nota van dit dossier.

702 VME CENTRAL/DENAYER

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. Op heden is er nog geen vonnis.

Dossier lopende.

De algemene vergadering neemt nota van dit dossier.

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

Hebben zich 'onthouden' met 1.618 / 1.618;

Witdoeckt C. (06TV - quot . 149, 05D - quot . 45, 05E - quot . 114, P1 - quot . 40,), Gamby-Reynders Paul-Eva (02B - quot . 80,), Schotte - Vercaempst Marc (04B - quot . 80,), Winters Gilbert (01A - quot . 106,), Markey - Bouilliant Johnny - Chantal (04C - quot . 48,), Dequidt Chris (03E - quot . 114, 03A - quot . 96, 03D - quot . 45,), Maka Jean-Paul (05B - quot . 80,), de Klerk Joseph (04A - quot . 96,), Junius Marc (02E - quot . 114,), Roosens-Buysse André & Anne-Marie (05A - quot . 96,), Kyriazis Dimitri (01D - quot . 45, 01E - quot . 129,), Breckpot Marie-Andrée (02C - quot . 48,), Lassoie - Brichaux Philippe - Fabienne (04D - quot . 45,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte 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.

Op heden zijn er nog steeds een aantal appartementen niet afgewerkt (4A, 4E, 4B, 1B en 5B). De appartementen waarvan de ramen geplaatst zijn, hebben geen balustrade waardoor de ramen niet geopend kunnen worden wegens de veiligheid.

Daarnaast is er op heden nog steeds het feit dat de geplaatste wentelramen een te lage borstweringshoogte hebben (zie verslag Elegast Dobbelaere dd. 04-02-2023):

Bij het wijzen van de raamdelen zijn eveneens wentelramen aanwezig.

De borstweringshoogte/beschermingshoogte van de vaste delen onder het nieuw wentelraam zijn te laag en onveilig. Deze dienen minimum 900 mm hoogte te hebben om te voorkomen dat gebruikers in de diepte zouden vallen (norm NBN B 25-002-1 - Buitenschrijnwerk). De beschermingshoogte is in dit geval mede uitgevoerd in materiaal buitenschrijnwerk waardoor alsook deze delen dienen te voldoen aan een bepaalde schokweerstandsklasse cfr de norm.

Indien dienst Wonen dit zou controleren, zullen er punten ongeschiktheid/onbewoonbaarheid toegekend worden.

Verslag Elegast Dobbelaere dd. 08-05-2024:

Wanneer de borstwering niet aan de vermelde minimumhoogtes voldoet (zoals dit bij VME RES. CENTRAL van toepassing is thv de wentelramen) moet er borstwering extra worden voorzien (cfr norm NBN B 03-004) met een hoogte van 1100 mm of 1200 mm (indien valhoogte groter is dan of gelijk aan 12m).

Gelet deze raamdelen wentelramen zijn, wordt dit moeilijk om te realiseren

Alsook dient te worden medegedeeld dat bij het vernieuwen van het buitenschrijnwerk een aantal elementaire technisch noodzakelijk afsluitingen/dichtingen moeten worden bekeken ter uitvoering rondom het buitenschrijnwerk, zoals o.a. dichtingsslabben rondom de raamkaders om hemelwaterinslag/infiltratie en winddichting te garanderen. Eveneens van belang betreft de waterdichting/waterkering ONDER en ACHTER het buitenschrijnwerk opgetrokken thv de vloerplaat. Zodoende wordt hemelwater via een correcte manier naar buiten afgeleid. Bij realisatie/plaatsing van nieuw buitenschrijnwerk is dit absoluut technisch te adviseren ! Dit werd niet voorzien bij de plaatsing van de huidige nieuwe ramen.

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

Ingenieur Dobbelaere geeft mee dat de waterdichting van de ramen niet correct uitgevoerd is. Er is geen ontwatering naar buiten uit. Om een waterkering technisch correct te plaatsen, dienen de ramen gedemonteerd te worden. Gezien de ramen niet reglementair zijn qua hoogte, kunnen deze niet terug geplaatst worden.

De algemene vergadering beslist om op heden geen verdere stappen uit te voeren inzake de geplaatste ramen en af te wachten tot aannemer Steven Baudewijn alle ramen geplaatst heeft.

Alle infiltraties die op heden gekend zijn en te wijten zijn aan de ramen, zullen niet verder behandeld worden gezien het oplossen hiervan gepaard gaan met een gevelrenovatie.

Er dienen offertes opgevraagd te worden voor het plaatsen van balustrades aan de buitenzijde van de residentie voor de opendraaiende ramen die te laag zijn qua borstwering. Er wordt oa offerte gevraagd aan Maene uit Brugge op verzoek van de heer Dequidt.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

800 FINANCIËLE WERKING VAN DE RESIDENTIE

Meedelen 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.

Budgettering residentie Central

Kostenpost	Totaal boekjaar
610050 Brandpreventie	€ 700,00
610100 Lift : Keuring	€ 630,00
610110 Lift : Onderhoudscontract	€ 1.300,00
610120 Lift : onderh & herst nbi onderhoudscontract	€ 500,00
610130 Lift : Noodtelefoon	€ 450,00
610320 Onderhoud stookinstallatie	€ 650,00
610372 Nazicht afvoeren op lekkage	€ 450,00
610430 Onderhoud binnenschrijnwerk	€ 500,00
610500 Schoonmaak gebouw volgens contract	€ 5.600,00
610510 Schoonmaak gebouw andere	€ 400,00
610540 Huisvuil/PMD/papier en glas volgens contract	€ 2.000,00
610560 Producten huisvuil/PMD/papier en glas	€ 600,00
610730 Onderhoud daken	€ 500,00
612020 Zout voor waterverzacher	€ 800,00
612100 Elektriciteit gemene delen (5464)	€ 1.800,00
612110 Lift : Elektriciteit (5532)	€ 900,00
613000 Erelonen syndici	€ 5.700,00
613001 Extra's syndici	€ 1.500,00
613010 Erelonen advocaten	€ 3.000,00
614000 Brandverzekering	€ 3.000,00
614100 BA raad van mede-eigendom	€ 70,00
614600 Rechtsbijstand	€ 300,00
616000 Kantoor & kantoorbenodigdheden	€ 2.000,00
616100 Gebruik vergaderzaal	€ 450,00
616110 Consumpties vergaderingen	€ 200,00
650000 Bankkosten en kosten van schulden	€ 600,00
660111 Privatieve kosten - verwarming & w water	€ 30.000,00
5% margeverschil	€ 3.230,00
Totale:	€ 67.830,00

Voorstel op te vragen voorschotten

Bij het versturen van de notulen	€ 17.000,00
1/08/2024	€ 17.000,00
1/10/2024	€ 17.000,00
1/02/2025	€ 17.000,00
Totaal	€ 68.000,00

Het budget van de periodieke kosten wordt goedgekeurd. Indien er geen voldoende werkkapitaal voorradig is, mag de syndicus een bijkomende opvraging versturen.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

De vorige algemene vergadering besliste om maandelijks € 18.600,00 op te vragen tot en met januari 2025. Dit in het kader van de dakrenovatie, waarvoor het reservekapitaal zal aangewend worden.

Het reservekapitaal wordt verhoogd naar € 35.000,00 per maand tot en met januari 2025 a rato van de aandelen in plaats van € 18.600,00.

De gelden van het reservekapitaal zullen op een termijnrekening geplaatst worden tot en met januari 2025.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (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 14-06-2025 om 10u00.

Stemden 'voor' met 1.618 / 1.618 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 1.618 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.618;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

920 VARIA

Opmerkingen en mededelingen allerhande.

- De deur rechtover de lift dient geschilderd/aangepast te worden door de eigenaar van de garage.

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 15u00.

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:

