



ALGEMENE VERGADERING
RESIDENTIE CASA BELLA I – II – III - IV,

1. Opmaken en tekenen van de aanwezigheidslijst en indiening van de volmachten

Casa Bella I

Er kan over alle punten die in deze algemene vergadering aan bod komen, geldig worden beslist, ook over deze waarvoor er eventueel een 2/3^{de} meerderheid zou zijn vereist.

Onderstaande volmachten werden ingediend:

Firma Saelens Promotie geeft volmacht aan Mouton Chris.
Mevr Kongs geeft volmacht aan Dhr Mouton Chris.

Casa Bella II

Er kan over alle punten die in deze algemene vergadering aan bod komen, geldig worden beslist, ook over deze waarvoor er eventueel een 2/3^{de} meerderheid zou zijn vereist.

Onderstaande volmachten werden ingediend:

Casa Bella III

Er kan over alle punten die in deze algemene vergadering aan bod komen, geldig worden beslist, ook over deze waarvoor er eventueel een 2/3^{de} meerderheid zou zijn vereist.

Onderstaande volmachten werden ingediend:

Alex Leemans geeft volmacht aan Sabine Claeys.

De Buysser Jan geeft volmacht aan Sabine Claeys.

Jens Baert geeft volmacht aan Baert Marc.

Casa Bella IV

Er kan over alle punten die in deze algemene vergadering aan bod komen, geldig worden beslist, ook over deze waarvoor er eventueel een 2/3^{de} meerderheid zou zijn vereist.

Onderstaande volmachten werden ingediend:

De ingediende volmachtformulieren worden aan het origineel verslag van de vergadering gehecht en bijgehouden door de syndicus.

2. Aanstelling voorzitter van de Algemene Vergadering

Mevrouw Magda Lootens wordt met eenparigheid van stemmen verkozen tot **voorzitter** van de Algemene Vergadering.

Stemmen tegen: /
Onthouden zich: /

3. Verwelkoming en opening van de Vergadering door de voorzitter

Mevrouw Magda Lootens, voorzitter van deze algemene vergadering, opent de vergadering om 17 u 30 en heet alle aanwezigen welkom.

De punten van de dagorde zullen in volgorde worden behandeld. Alle eigenaars krijgen een bundel met de agenda van de vergadering en een financieel overzicht van alle Casa Bella's.

4. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

De **syndicus** wordt met eenparigheid van stemmen benoemd tot de **secretaris** van de Algemene Vergadering.

Stemmen tegen: /
Onthouden zich: /

5. Aanstelling commissaris van de rekeningen

Mevr. **Van Hecke Mariette** wordt voorgesteld als **commissaris van de rekeningen voor Casa Bella Algemeen**. Hij/zij wordt verkozen met eenparigheid van stemmen.

Stemmen tegen: /
Onthouden zich: /

Dhr. **Wittevrongel Nico** wordt voorgesteld als **commissaris van de rekeningen voor Casa Bella I**. Hij/zij wordt verkozen met eenparigheid van stemmen.

Stemmen tegen: /
Onthouden zich: /

Dhr. **Van Opstaele Antoine** wordt voorgesteld als **commissaris van de rekeningen voor Casa Bella II**. Hij/zij wordt verkozen met eenparigheid van stemmen.

Stemmen tegen: /
Onthouden zich: /

Mevr. **Smessaert Lea** wordt voorgesteld als **commissaris van de rekeningen voor Casa Bella III**. Hij/zij wordt verkozen met eenparigheid van stemmen.

Stemmen tegen: /
Onthouden zich: /

Mevr. **Van Hecke Mariette** wordt voorgesteld als **commissaris van de rekeningen voor Casa Bella IV**. Hij/zij wordt verkozen met eenparigheid van stemmen.

Stemmen tegen: /
Onthouden zich: /

6. Financiële situatie, voorlegging en goedkeuring uitgaven en balans van het voorbije boekjaar

Financieel overzicht Casa Bella Algemeen

De globale afrekening en balans van vorig boekjaar voor Res. Casa Bella Algemeen worden afgegeven aan alle aanwezige eigenaars en worden tevens als bijlage gehecht aan het verslag.

De syndicus geeft toelichting over het financieel verslag en balans van het afgelopen boekjaar.

Mevr. Van Hecke Mariette werd op de vorige algemene vergadering aangesteld als commissaris van de rekeningen. Zij bevestigt de boekhouding **gecontroleerd** te hebben en er **geen onregelmatigheden** gevonden te hebben. Alle rekeninguittreksels zijn gecontroleerd, alle betalingen en facturen kloppen.

De algemene vergadering keurt het **financiële verslag** van het afgelopen dienstjaar voor Res. Casa Bella Algemeen goed met **unanimiteit** van stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Financieel overzicht Casa Bella I

De globale afrekening en balans van vorig boekjaar voor Res. Casa Bella I worden afgegeven aan alle aanwezige eigenaars en worden tevens als bijlage gehecht aan het verslag.

De syndicus geeft toelichting over het financieel verslag en balans van het afgelopen boekjaar.

De meterstanden van het water zullen worden herbekeken alvorens de afrekeningen worden opgemaakt naar alle eigenaren.

Dhr. Nico Wittevrongel werd op de vorige algemene vergadering aangesteld als commissaris van de rekeningen. Hij bevestigt de boekhouding **gecontroleerd** te hebben en er **geen onregelmatigheden** gevonden te hebben. Alle rekeninguittreksels zijn gecontroleerd, alle betalingen en facturen kloppen.

De algemene vergadering keurt het **financiële verslag** van het afgelopen dienstjaar voor Res. Casa Bella I goed met **unanimiteit** van stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Financieel overzicht Casa Bella II

De globale afrekening en balans van vorig boekjaar voor Res. Casa Bella II worden afgegeven aan alle aanwezige eigenaars en worden tevens als bijlage gehecht aan het verslag.

De syndicus geeft toelichting over het financieel verslag en balans van het afgelopen boekjaar.

De meterstanden van het water zullen worden herbekeken alvorens de afrekeningen worden opgemaakt naar alle eigenaren.

Dhr. Van Opstaele Antoine werd op de vorige algemene vergadering aangesteld als commissaris van de rekeningen. Hij bevestigt de boekhouding **gecontroleerd** te hebben en er **geen onregelmatigheden** gevonden te hebben. Alle rekeninguittreksels zijn gecontroleerd, alle betalingen en facturen kloppen.

De algemene vergadering keurt het **financiële verslag** van het afgelopen dienstjaar voor Res. Casa Bella II goed met **unanimiteit** van stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Financieel overzicht Casa Bella III

De globale afrekening en balans van vorig boekjaar voor Res. Casa Bella III worden afgegeven aan alle aanwezige eigenaars en worden tevens als bijlage gehecht aan het verslag.

De syndicus geeft toelichting over het financieel verslag en balans van het afgelopen boekjaar.

De meterstanden van het water zullen worden herbekeken alvorens de afrekeningen worden opgemaakt naar alle eigenaren.

Mevr. Lea Smessaert werd op de vorige algemene vergadering aangesteld als commissaris van de rekeningen. Zij bevestigt de boekhouding **gecontroleerd** te hebben en er **geen onregelmatigheden** gevonden te hebben. Alle rekeninguittreksels zijn gecontroleerd, alle betalingen en facturen kloppen.

De algemene vergadering keurt het **financiële verslag** van het afgelopen dienstjaar voor Res. Casa Bella III goed met **unanimiteit** van stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Financieel overzicht Casa Bella IV

De globale afrekening en balans van vorig boekjaar voor Res. Casa Bella IV worden afgegeven aan alle aanwezige eigenaars en worden tevens als bijlage gehecht aan het verslag.

De syndicus geeft toelichting over het financieel verslag en balans van het afgelopen boekjaar.

De meterstanden van het water zullen worden herbekeken alvorens de afrekeningen worden opgemaakt naar alle eigenaren.

Mevr. Van Hecke Mariette werd op de vorige algemene vergadering aangesteld als commissaris van de rekeningen. Zij bevestigt de boekhouding **gecontroleerd** te hebben en er **geen onregelmatigheden** gevonden te hebben. Alle rekeninguittreksels zijn gecontroleerd, alle betalingen en facturen kloppen.

De algemene vergadering keurt het **financiële verslag** van het afgelopen dienstjaar voor Res. Casa Bella IV goed met **unanimiteit** van stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

7. Opvraging werkkapitaal/reservekapitaal

Werkkapitaal

Het werkkapitaal wordt begroot in dezelfde grootorde als vorig jaar met een verhoging van gemiddeld 2.000€.

Indien we tijdens het lopende boekjaar zouden vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zijn, zal de syndicus een verhoogde opvraging doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Reservekapitaal

Sinds 2019 is het bij wet verplicht een opvraging te doen van het reservekapitaal ten bedrage van 5% van het begrootte werkkapitaal. Syndicus stelt voor bij beide gebouwen een opvraging te doen van 1€ per duizendste en dus 1000€ aan reservekapitaal op te bouwen per Casa Bella (op uitzondering van Casa Bella Algemeen). Het tijdstip van de opvraging van het reservekapitaal zal afhangen van de opvraging van de kwartaalprovisie.

De algemene vergadering keurt bovenstaande regeling goed en dit met unanimititeit van stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

8 Kwijting syndicus en commissarissen van de rekeningen voor het voorbije dienstjaar

Er wordt **kwijting** verleend aan de syndicus met eenparigheid van stemmen voor het voorbije boekjaar voor de residenties Casa Bella I, Casa Bella II, Casa Bella III, Casa Bella IV en Casa Bella Algemeen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Er wordt **kwijting** verleend aan de commissarissen van de rekeningen met eenparigheid van stemmen voor het voorbije boekjaar voor de residenties Casa Bella I, Casa Bella II, Casa Bella III, Casa Bella IV en Casa Bella Algemeen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

9. Aanstellen Raad van Medeëigendom Casa Bella

Voor res. **Casa Bella I** wordt met eenparigheid van stemmen beslist dat de **Raad van Mede-eigendom** bestaat uit Nico Wittevrongel.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Voor res. **Casa Bella II** wordt met eenparigheid van stemmen beslist dat de **Raad van Mede-eigendom** bestaat uit Mevr. Magda Lootens en Antoine Van Opstaele.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich:/

Voor res. **Casa Bella III** wordt met eenparigheid van stemmen beslist dat de **Raad van Mede-Eigendom** bestaat uit Mevr. Lea Smessaert en Mevr. Marline Michiels.

Stemmen tegen:/

Onthouden zich:/

Voor res. **Casa Bella IV** wordt met eenparigheid van stemmen beslist dat de **Raad van Mede-Eigendom** bestaat uit Mevr. Mariette van Hecke en Dhr. Ledeganck Marcel.

Stemmen tegen:/

Onthouden zich:/

10. Aangelegenheden van inwendige orde

EPC gemeenschappelijke delen

Vanaf januari 2022 zal elke residentie met meer dan 15 appartementen verplicht zijn een EPC certificaat te hebben van de gemeenschappelijke delen. Dit is echter een wetgeving die een gefaseerde uitrol kent.

De deadline voor gebouwen vanaf 15 appartementen blijft 1 januari 2022. Voor kleinere gebouwen is er uitstel: gebouwen vanaf 5 appartementen (en max. 14) moeten op 1 januari 2023 over een EPC voor de gemeenschappelijke delen beschikken. Bij de gebouwen met niet meer dan 4 appartementen is de richtdatum 1 januari 2024.

Syndicus zal in het najaar opdracht geven om een EPC-certificaat van de gemene delen te laten opmaken.

Toegankelijkheid gebouw

Rolstoelafhankelijke bewoners kunnen zeer moeilijk het gebouw betreden. De syndicus stelt voor om een aluminium drempelhulp te plaatsen (het is niet wegneembaar).

Syndicus zal nakijken of dit eveneens mogelijk is voor CB III. Echter zou deze drempelhulp zich bevinden op gemeentelijke grond. Syndicus zal navragen aan de gemeente Aalter indien er hier ook drempelhulp geplaatst mag worden.

Er wordt met unanimitéit van stemmen beslist om de aluminium drempelhulp te plaatsen in CB I en, indien toegelaten vanuit de gemeente ook, voor CB III.

11. Varia en rondvraag

Poetsfirma

Syndicus zal aan Cleaning Van Renterghem vragen om bij alle Casa Bella's een document te plaatsen in de gang/tellerlokaal met datum van het bezoek én met beginuur en einduur.



Garagepoort

Elke 5 jaar zullen de veren van de poort allicht vervangen moeten worden omdat hij zo vaak open gaat. Momenteel zeer veel lawaai bij openen en sluiten. Syndicus zal dit nakijken.

Lichten gemeenschappelijke delen

Elektro Devos zal in alle Casa Bella's een rondgang doen om alle lichten te controleren alsook de sensoren (gang, trappenhal, lift, garage enzovoort).

Er liggen reservelampen in het elektriciteitslokaal van CB 3 maar Elektro Devos gebruikt ze niet/weet dit niet. Hij wordt hier op aangesproken.

Opladen batterijen van elektrische toestellen

Mevrouw Lea Smessaert vraagt na waar elektrische toestellen (o.a. elektrische fietsen) moeten opgeladen worden. Het opladen mag niet in de gemeenschappelijke delen gebeuren.

Tuinonderhoud

Het onderhoud van de tuin werd uitgesteld omwille van de droogte. De tuinman zal echter eerstdaags langs komen om alles terug op punt te zetten.

Syndicus vraagt offerte op bij de tuinman om de tuin beter te bewateren met regenwater (druppelsysteem). Syndicus zal eerst een brief uitsturen naar de bewoners dat misbruik van de kraan in de garage absoluut niet kan. Indien we geen resultaten zien, laat syndicus een andere kraan plaatsen in de garage om misbruik te voorkomen.

Inspectie dak

Cleaning Van Renterghem zal de dakbedekking controleren en syndicus een verslag bezorgen. Zo nodig, vraagt syndicus een offerte op voor het herstel van de bekleding.

Gasbrander

Roger Buysse kreeg een negatieve keuring van zijn gasbrander. Volgens zijn keuringsdienst moeten alle gasbranders vervangen worden omwille dat één privaatief een negatieve keuring gekregen heeft. Syndicus zal nagaan bij de bouwheer op welke manier dit kan worden opgelost (dmv aansluitingen op reeds bestaande buizen).

Brandblusser

Veiligheid/slot van de brandblusser is losgetrokken (CB II). De firma voor brandbeveiliging zal dit controleren en herstellen.

Klachten over bewoonster Claeys Kimberly

Nachtlawaai

Vuilnis in de gang (gooit haar vuilnis naar beneden van het terras).

Enorme stank in de gang omdat ze de kattenbak niet kuist.

Syndicus zal contact opnemen met haar.

Waterinsijpeling muren garage

Mevrouw Lea Smessaert haalt aan dat er nog steeds waterinsijpeling is in de garage.

Syndicus zal komen kijken met Dhr. Luc Saelens om dit op te lossen.

Verstoppingen

De verstoppingen blijven aanhouden omdat de leidingen verkeerd liggen ten opzichte van de ontvangstput in de straat. De gemeente weigert de ontvangstput aan te passen. Gezien de ouderdom van het gebouw, kan de bouwheer helaas niet meer aansprakelijk gehouden worden voor dit probleem.

Syndicus zal gemeente nogmaals aanspreken hierover.

12. Opmaak, voorlezing en ondertekening van de notulen van de vergadering

De notulen van de vergadering worden afgedrukt en door de syndicus overlopen. Het verslag wordt afgedrukt en voorgelezen om 20 uur. Alle aanwezige medeëigenaars ondertekenen het verslag van de vergadering.

Verslag opgemaakt door Peeters Ellen voor Consea Immo.

RB



RESIDENTIE Casa Bella I, II, III, IV

ALGEMENE VERGADERING datum : 29/03/2023

De vergadering vond plaats te PAX, Kerkhofweg 1, 9880 AALTER

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

De vergadering neemt aanvang om 18:00u.

De punten van de dagorde zullen in volgorde worden behandeld. Alle eigenaren krijgen een bundel met een overzicht van de uitgaven van het voorbije boekjaar en de begroting van het volgende boekjaar.

01. Verwelkoming, ondertekening van het aanwezigheidsregister, nazicht volmachten en nazicht van het aanwezigheidsquorum

De aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het aanwezigheidsregister.

- Casa Bella I

Bij aanvang van de vergadering zijn meer dan de helft van de mede-eigenaars met minstens de helft van de aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd, nl. 7 van de 8 mede-eigenaars (87,50%) met 661 van de 1.000 aandelen (66,10%) zijn aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd

- Casa Bella II

Bij aanvang van de vergadering zijn meer dan de helft van de mede-eigenaars met minstens de helft van de aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd, nl. 8 van de 8 mede-eigenaars (100%) met 1.000 van de 1.000 aandelen (100%) zijn aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd

- Casa Bella III

Bij aanvang van de vergadering zijn meer dan de helft van de mede-eigenaars met minstens de helft van de aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd, nl. 16 van de 19 mede-eigenaars (84%) met 830 van de 1.000 aandelen (83%) zijn aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd

- Casa Bella IV

Bij aanvang van de vergadering zijn meer dan de helft van de mede-eigenaars met minstens de helft van de aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd, nl. 12 van de 18 mede-eigenaars (67%) met 554 van de 1.000 aandelen (55,40 %) zijn aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd

De aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het aanwezigheidsregister.

De vergadering is geldig samengesteld en kan beslissen over de punten van de dagorde. De ondertekende aanwezigheidslijst wordt bijgehouden op het kantoor van de syndicus.

De volgende statutaire algemene vergadering van Res Casa Bella Algemeen, I, II, III en IV wordt voorzien op woensdag 27 maart 2024 om 19u. 17u.

02. Aanstelling voorzitter van de Algemene Vergadering

1/2 + 1

De voorzitter staat in voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging en de stemming.

Gezien de residenties Casa Bella I, II, III en IV om praktische redenen gezamenlijk vergaderen, gaan de eigenaars van Casa Bella I, II, III en IV akkoord dat 1 voorzitter aangesteld wordt voor alle residenties samen.

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met unanimitéit van de stemmen, verkozen: Mevr. Lea Smessaert

Stemresultaat Casa Bella I:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella II:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella III:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella IV:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

03. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

1/2 + 1

De secretaris staat in voor opmaak van het verslag van de Algemene Vergadering.
Tot secretaris van de algemene vergadering van Casa Bella Algemeen, Casa Bella I, II, III en IV wordt vervolgens, met unanimitéit van de stemmen, verkozen: de syndicus.

Stemresultaat Casa Bella I:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella II:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella III:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella IV:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

04. Bespreking en goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar

1/2 + 1

• **Casa Bella Algemeen**

Casa Bella Algemeen is een fictieve VME die in het leven is geroepen om de kosten van de gemeenschappelijke tuin en ondergrondse garage te kunnen verdelen.

Om boekhoudkundige redenen wordt deze afzonderlijk afgerekend en dient de boekhouding hiervan dus ook te worden nagezien.

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. Zij bevestigt dan ook dat deze volledig in orde is.

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.
De courante kosten kwamen voor boekjaar 2022 neer op 11.398,19€.

De Rvme merkte op dat de kosten voor het onderhoud van de tuin opmerkelijk hoger zijn uitgevallen dan de offerte die destijds werd goedgekeurd en vraagt om de tuinman een jaarlijks maximumbudget mee te delen waarbinnen hij het onderhoud moet uitvoeren en dit voor max. 5.000€.

De algemene vergadering keurt het **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar goed en dit met **unanimitéit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella I**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. Hij bevestigt dan ook dat deze volledig in orde is.

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig. De courante kosten kwamen voor boekjaar 2022 neer op 12.770,88€.

De algemene vergadering keurt het **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar goed en dit met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella II**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. Hij bevestigt dan ook dat deze volledig in orde is.

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor boekjaar 2022 neer op 10.157,13€.

De algemene vergadering keurt het **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar goed en dit met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella III**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. Zij bevestigt dan ook dat deze volledig in orde is.

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor boekjaar 2022 neer op 21.956,83€.

De algemene vergadering keurt het **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar goed en dit met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella IV**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. Zij bevestigt dan ook dat deze volledig in orde is.

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor boekjaar 2022 neer op **14.905 €**.

De algemene vergadering keurt het **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar goed en dit met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

05. Bespreking en goedkeuring van de begroting, balans en provisies van het volgende boekjaar

1/2 + 1

• **Casa Bella Algemeen**

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op **10.200€**.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling volstaat om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt voor om over te schakelen op maandelijkse provisiebetalingen via bestendige opdracht, dit om het overzicht beter te kunnen bewaren en om het voor iedereen mogelijk te maken zijn provisies stipt te kunnen betalen.

De provisieregeling zou er als volgt uitzien:

Provisievoorstel 01/01/2023-31/12/2023		
kavel	per maand	per jaar
appartementen	20 €	240 €
Garages	5 €	60 €
Totaal per jaar		9.780 €

5/23

Algemene Vergadering Casa Bella I, II, III, IV van 29/03/2023

Bovenstaande regeling treedt in werking vanaf 01/04/2023 aangezien er voor 1^e kwartaal reeds een provisieopvraging werd verstuurd.

De eigenaars keuren de begroting en maandelijkse provisieregeling goed en dit met unanimité van de stemmen.

De syndicus zal met het verslag een opvraging meesturen met de nodige instructies om een bestendige opdracht in te stellen op de zichtrekening en dit vanaf 01/04/2023.

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zicht het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella I**

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op 14.175€.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling volstaat om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt voor om over te schakelen op maandelijkse provisiebetalingen via bestendige opdracht, dit om het overzicht beter te kunnen bewaren en om het voor iedereen mogelijk te maken zijn provisies stipt te kunnen betalen.

De provisieregeling zou er als volgt uitzien:

Provisievoorstel 01/01/2023-31/12/2023		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A0 (31/0A)	121	145 €
App B0 (31/0B)	125	145 €
App A1 (31/1A)	125	145 €
App B1 (31/1B)	208	180 €
App A2 (31/2A)	121	145 €
App B2 (31/2B)	125	145 €
App B3 (31/3A)	125	145 €
Gar 1	10	15 €
Gar 2	10	15 €
Gar 3	10	15 €
Gar 4	10	15 €
Gar 5	10	15 €

totaal	1000	1.125 €
tot per jaar		13.500,00 €

Bovenstaande regeling treedt in werking vanaf 01/04/2023 aangezien er voor 1^e kwartaal reeds een provisieopvraging werd verstuurd.

De eigenaars keuren de begroting en maandelijkse provisieregeling goed en dit met unanimité van de stemmen.

De syndicus zal met het verslag een opvraging meesturen met de nodige instructies om een bestendige opdracht in te stellen op de zichtrekening en dit vanaf 01/04/2023.

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zicht het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella II**

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op 13.075€.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling volstaat om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt voor om over te schakelen op maandelijkse provisiebetalingen via bestendige opdracht, dit om het overzicht beter te kunnen bewaren en om het voor iedereen mogelijk te maken zijn provisie stipt te kunnen betalen.

De provisieregeling zou er als volgt uitzien:

Provisievoorstel 01/01/2023-31/12/2023		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A1 (7/1B)	139	145 €
App A2 (7/2B)	139	145 €
App A3 (7/3B)	139	145 €
App B0 (7/0A)	154	155 €
App B1 (7/1A)	139	145 €
App B2 (7/2A)	139	145 €
App B3 (7/3A)	139	145 €
GAR G	12	20 €
totaal	1000	1.045 €

tot per jaar	12.540,00 €
--------------	-------------

Bovenstaande regeling treedt in werking vanaf 01/04/2023 aangezien er voor 1^e kwartaal reeds een provisieopvraging werd verstuurd.

De eigenaars keuren de begroting en maandelijkse provisieregeling goed en dit met unanimité van de stemmen.

De syndicus zal met het verslag een opvraging meesturen met de nodige instructies om een bestendige opdracht in te stellen op de zichtrekening en dit vanaf 01/04/2023.

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zicht het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella III**

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op **25.000€**.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

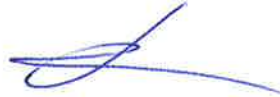
De huidige provisieregeling volstaat niet om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt voor om over te schakelen op maandelijkse provisiebetalingen via bestendige opdracht, dit om het overzicht beter te kunnen bewaren en om het voor iedereen mogelijk te maken zijn provisies stipt te kunnen betalen.

De provisieregeling zou er als volgt uitzien:

Provisievoorstel 01/01/2023-31/12/2023		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A0 (9/0A)	69	135 €
App A1 (9/1B)	80	145 €
App A2 (9/2B)	80	145 €
App B0 + C0 (9/0B)	112	160 €
App B1 (9/1A)	60	120 €
App B2 (9/2A)	60	120 €
App C1 (11/1B)	60	120 €
App C1 (11/2B)	60	120 €
App D0 (11/0A)	69	135 €
App D1 (11/1A)	80	145 €
App D2 (11/2A)	80	145 €

Gar 20	10	20 €
Gar 21	10	20 €
Gar 22	10	20 €
Gar 23	10	20 €
Gar 24	10	20 €
Gar 25	10	20 €
Gar 26	10	20 €
Gar 27	10	20 €
Gar 28	10	20 €
Gar 29	10	20 €
Gar 30	10	20 €
Gar 31	10	20 €
Gar 32	10	20 €
Gar 33	10	20 €
Gar 34	10	20 €
Gar 35	10	20 €
Gar 36	10	20 €
Gar 37	10	20 €
Gar 38	10	20 €
totaal	1000	1.870 €
tot per jaar		22.440,00 €



Bovenstaande regeling treedt in werking vanaf 01/04/2023 aangezien er voor 1^e kwartaal reeds een provisieopvraging werd verstuurd.

De eigenaars keuren de begroting en maandelijkse provisieregeling goed en dit met unanimité van de stemmen.

De syndicus zal met het verslag een opvraging meesturen met de nodige instructies om een bestendige opdracht in te stellen op de zichtrekening en dit vanaf 01/04/2023.

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zich het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella IV**

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op **19.325€**.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.



De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling volstaat om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt voor om over te schakelen op maandelijkse provisiebetalingen via bestendige opdracht, dit om het overzicht beter te kunnen bewaren en om het voor iedereen mogelijk te maken zijn provisie stipt te kunnen betalen.

De provisieregeling zou er als volgt uitzien:

Provisievoorstel 01/01/2023-31/12/2023		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A1 (27/1A)	79	120 €
App A2 (27/2A)	74	120 €
App AB3 (27/3B)	112	140 €
App B1 (27/1C)	64	100 €
App B2 (27/2C)	64	100 €
App C1 (27/1B)	79	120 €
App C2 (27/2B)	74	120 €
App C3 (27/3A)	74	120 €
Kantoor 1	100	140 €
Kantoor 2	140	160 €
Gar 6	10	15 €
Gar 7	10	15 €
Gar 8	10	15 €
Gar 9	10	15 €
Gar 10	10	15 €
Gar 11	10	15 €
Gar 12	10	15 €
Gar 13	10	15 €
Gar 14	10	15 €
Gar 15	10	15 €
Gar 16	10	15 €
Gar 17	10	15 €
Gar 18	10	15 €
Gar 19	10	15 €
totaal	1000	1.450 €
tot per jaar		17.400,00 €

Bovenstaande regeling treedt in werking vanaf 01/04/2023 aangezien er voor 1^e kwartaal reeds een provisieopdraging werd verstuurd.

De eigenaars keuren de begroting en maandelijkse provisieregeling goed en dit met unanimititeit van de stemmen.

De syndicus zal met het verslag een opdraging meesturen met de nodige instructies om een bestendige opdracht in te stellen op de zichtrekening en dit vanaf 01/04/2023.

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zicht het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

06. Bespreking reservekapitaal - beslissing vastleggen spaarbedrag	1/2 + 1
--	----------------

Er is een wettelijke verplichting sinds 1 januari 2019 dat er per jaar een opbouw van het reservefonds dient te worden voorzien. Deze opbouw is vrij te bepalen door de algemene vergadering, doch moet voldoen aan bepaalde minimumwaarden van vijf procent van het werkkapitaal van het afgelopen boekjaar.

• **Casa Bella I**

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel:

De syndicus stelt voor deze aan te vullen met 1€/1.000ste of een totaal op te vragen van € 1.000.

De algemene vergadering gaat ~~(niet)~~ akkoord met bovenstaande regeling en dit met unanimititeit van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella II**

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel:

De syndicus stelt voor deze aan te vullen met 1€/1.000ste of een totaal op te vragen van € 1.000.

De algemene vergadering gaat ~~(niet)~~ akkoord met bovenstaande regeling en dit met unanimititeit van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella III**

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel:

De syndicus stelt voor deze aan te vullen met 1€/1.000ste of een totaal op te vragen van € 1.000.

De algemene vergadering gaat ~~(niet)~~ akkoord met bovenstaande regeling en dit met unanimititeit van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella IV**

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel:

De syndicus stelt voor deze aan te vullen met 1€/1.000ste of een totaal op te vragen van € 1.000.

De algemene vergadering gaat ~~(niet)~~ akkoord met bovenstaande regeling en dit met unanimititeit van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

07. Evaluatie van de leverancierscontracten

De syndicus geeft een overzicht van de huidige lopende onderhoudscontracten. Dit geldt voor zowel CB I, II, III en IV:

- **Brandbeveiliging:** STATAMAT
- **Schoonmaak gebouw:** Cleaning Van Renterghem: Er zal gevraagd worden aan de kuisfirma om hun aanwezigheid te bevestigen bij elke poetsbeurt die ze uitvoeren (via document dat in de kelder zal worden opgehangen). Ze zullen tevens gevraagd worden weer extra hun best te doen (zoals we van hen gewoon zijn).
- **Tuinonderhoud:** Tuinen Marreel – de eigenaars merken op dat de kosten voor het onderhoud van de tuin opmerkelijk hoger zijn uitgevallen dan de offerte die destijds werd goedgekeurd en vraagt om de tuinman een jaarlijks maximumbudget mee te delen waarbinnen hij het onderhoud moet uitvoeren en dit voor max. 5.000€.
- **Water:** Farys
- **Elektriciteit gemene delen:** Elindus – de syndicus deelt mee dat zij dit regelmatig her-evalueren om de beste prijs te bekomen. Indien de syndicus dus in de loop van het jaar betere voorwaarden kan bekomen, doet zij het nodige om over te schakelen.
- **Brandverzekering:** Baloise
- **Ba verzekering:** AG Insurance
- **Rechtsbijstand:** DAS
- **Onderhoud lift:** Herbo Liften
- **Noodtelefoon lift:** Lifttel BV

- Keuring lift: BTI

De eigenaars worden gevraagd naar hun opmerkingen omtrent de leveranciers.
Er zijn geen opmerkingen van de bewoners.

08. Beslissing tot vernieuwing mandaat syndicus op basis van ingesloten schriftelijke overeenkomst

1/2 + 1

Consea Immo-Solvas is uittredend syndicus en stelt zich opnieuw kandidaat als syndicus. Er zijn geen andere kandidaturen ontvangen.

- Casa Bella I

De eigenaars stellen opnieuw hun vertrouwen in Consea Immo-Solvas voor de komende 3 jaren en geeft mandaat aan de voorzitter om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.
De syndicus dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

- Casa Bella II

De eigenaars stellen opnieuw hun vertrouwen in Consea Immo-Solvas voor de komende 3 jaren en geeft mandaat aan de voorzitter om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.
De syndicus dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

- Casa Bella III

De eigenaars stellen opnieuw hun vertrouwen in Consea Immo-Solvas voor de komende 3 jaren en geeft mandaat aan de voorzitter om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.
De syndicus dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

- Casa Bella IV

De eigenaars stellen opnieuw hun vertrouwen in Consea Immo-Solvas voor de komende 3 jaren en geeft mandaat aan de voorzitter om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.
De syndicus dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Opmerkingen of meldingen mogen steeds overgemaakt worden naar syndicus@solvas.be.

09. Kwijting aan de syndicus voor algemeen beheer en boekhouding met globale en individuele afrekening voorbije boekjaar	1/2 + 1
---	----------------

Er wordt kwijting gegeven aan de syndicus voor het beheer, de boekhouding, de globale afrekening en de individuele afrekeningen en dit met unanimité van de stemmen.

Stemresultaat Casa Bella I:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella II:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella III:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

Stemresultaat Casa Bella IV:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

10. Kwijting commissaris(sen) van de rekeningen voorbije boekjaar	1/2 + 1
--	----------------

- **Casa Bella Algemeen**

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris Mevr. Mariette Van Hecke voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding en dit met unanimité van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella I**

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris Dhr Nico Wittevrongel voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding en dit met unanimititeit van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella II**

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris Dhr Antoine Van Opstaele voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding en dit met unanimititeit van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella III**

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris Mevr Lea Smessaert voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding en dit met unanimititeit van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella IV**

Er wordt kwijting gegeven aan de rekencommissaris Mevr Mariette Van Hecke voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding en dit met unanimititeit van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

11. Kwijting aan de Raad van Mede-Eigendom voor het voorbije boekjaar

1/2 + 1

• **Casa Bella I**

Er wordt kwijting verleend aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde Dhr. Nico Wittevrongel en dit met unanimité van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella II**

Er wordt kwijting verleend aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde Mevr. Magda Lootens en Dhr. Antoine Van Opstaele en dit met unanimité van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella III**

Er wordt kwijting verleend aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde Mevr. Lea Smessaert en Mevr. Marline Michiels en dit met unanimité van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella IV**

Er wordt kwijting verleend aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde Mevr. Mariette Van Hecke en Dhr. Marcel Ledeganck en dit met unanimité van de stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

12. Aanstelling rekencommissaris(sen) volgend boekjaar

1/2 + 1

• **Casa Bella Algemeen**

Mevr Mariette Van Hecke is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stelt opnieuw **Mevr. Mariette Van Hecke** aan als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering. Dit gebeurt met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella I**

Dhr Nico Wittevrongel is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stelt opnieuw **Dhr. Nico Wittevrongel** aan als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering. Dit gebeurt met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella II**

Dhr Antoine Van Opstaele is (opnieuw) kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stelt opnieuw **Dhr. Antoine Van Opstaele** aan als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering. Dit gebeurt met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella III**

Mevr Lea Smessaert is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stelt opnieuw **Mevr. Lea Smessaert** aan als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering. Dit gebeurt met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

17/23

Algemene Vergadering Casa Bella I, II, III, IV van 29/03/2023

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

• **Casa Bella IV**

Mevr Mariette Van Hecke is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stelt opnieuw **Dhr. Saelens Laurens** aan als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering. Dit gebeurt met **unanimiteit** van stemmen.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

13. Hersamenstelling leden Raad van Mede-Eigendom

1/2 + 1

- De Rvme Casa Bella I bestaat op uit huidige leden:

- Nico Wittevrongel

Hij wenst zijn mandaat te verlengen en stelt zich opnieuw kandidaat.

1. Aanstelling Dhr Nico Wittevrongel als lid van de Rvme van Casa Bella I

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

- De Rvme Casa Bella II bestaat op uit huidige leden:

- Magda Lootens

- Antoine Van Opstaele

1. Aanstelling Mevr Magda Lootens als lid van de Rvme van Casa Bella II

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

2. Aanstelling Dhr Antoine Van Opstaele als lid van de Rvme van Casa Bella II

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

18/23

Tegenstemmen:
Onthoudingen:

- De Rvme Casa Bella III bestaat op uit huidige leden:

- Lea Smessaert
- Marline Michiels

Deze wensen allen hun mandaat te verlengen en stellen zich opnieuw kandidaat.

1. Aanstelling Mevr Lea Smessaert als lid van de Rvme van Casa Bella III

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:
Onthoudingen:

2. Aanstelling Mevr Marline Michiels als lid van de Rvme van Casa Bella II

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:
Onthoudingen:

- De Rvme Casa Bella IV bestaat op uit huidige leden:

- Mariette Van Hecke
- Marcel Ledeganck

Deze wensen allen hun mandaat te verlengen en stellen zich opnieuw kandidaat.

1. Aanstelling Mevr Mariette Van Hecke als lid van de Rvme van Casa Bella IV

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:
Onthoudingen:

2. Aanstelling Dhr Marcel Ledeganck als lid van de Rvme van Casa Bella IV

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:
Onthoudingen:

14. Aangelegenheden van inwendige orde

14.01. Bespreking omtrent verplichting rookmelders in gemene delen (Besluit Vlaamse Regering 14/10/2022)

Op 14 oktober 2022 keurde de Vlaamse Regering een Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) goed dat de rookmelderverplichting wijzigt. Het BVR werd op 8 februari 2023 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en trad op 18/02/2023 in werking.

Vanaf 18 februari 2023 is een rookmelder dus ook verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt. Tot nu was dat alleen het geval als die technische installatie in de kelder of op de zolder hing. Zo wordt vanaf nu een rookmelder ook verplicht in bijvoorbeeld de inkomhal wanneer daar de zekeringkasten hangen, terwijl dat vroeger enkel verplicht was als diezelfde installatie in de kelder of op de zolder hing.

De syndicus zal dit overal waar nodig in orde laten brengen door een elektricien.

14.02. EPC Gemene Delen - stand van zaken

De syndicus licht kort het EPC attest van Casa Bella I, II, III en IV toe en dat het EPC attest door elke mede-eigenaar kan geraadpleegd worden op het online platform.

14.03. Fiberklaar - toelichting procedure

Hoe gaat Fiberklaar te werk?

1. Fiberklaar legt **gemeente per gemeente** een glasvezelnetwerk aan. Men kan om bouwtechnische redenen niet meteen alle adressen van een gratis aansluiting voorzien. Als een gebouw in een aansluitbaar gebied valt, ontvangen de bewoners **geadresseerde informatie** over Fiberklaar.
2. De eigenaars/huurders kunnen eenvoudig hun **adres controleren** op onze website en zo ontdekken of hun woning binnen ons projectgebied valt. Vervolgens kunnen ze een **gratis fiber-aansluiting** aanvragen voor hun woning/appartement. Opgelet: die aanvraag geldt enkel voor hun wooneenheid. Dat kan dus niet voor het gebouw an sich.
3. Als **20%** van de bewoners van een projectgebied binnen een gemeente voor een vooropgestelde datum intekent, starten wij ook daadwerkelijk met de uitrol van het glasvezelnetwerk. De drempel van 20% hebben we overigens in alle voorgaande gemeentes gehaald.

Ter info: zolang de werken lopen, kan iedereen alsnog intekenen. Niet iedereen hoeft zich dus voor deze datum te registreren om finaal een aansluiting te bekomen.

4. Na de informatiecampagne vatten we met onze constructiepartner de **werkzaamheden** aan.
5. Dan start onze constructiepartner met de zogenaamde *home surveys*, huisbezoeken in alle huizen. Om ter plaatse te bekijken hoe de aansluiting bouwtechnisch tot stand zal komen.

Bij een appartementsgebouw gebeurt dit in twee stappen en in samenspraak met de syndicus.

In eerste instantie wordt een apart *site survey rapport* opgemaakt betreffende de gemeenschappelijke delen. Dit rapport kan vervolgens voorgelegd worden op een algemene vergadering of per e-mail bezorgd worden aan de eigenaars.

6. Na akkoord op het site survey rapport worden de *home surveys* uitgevoerd bij de geïnteresseerde bewoners, om de aansluiting intern te bekijken.
7. De werken worden nadien uitgevoerd zoals beschreven in het rapport. Zowel in de gemeenschappelijke delen als in de wooneenheden.

Goed om weten!

De bewoners kunnen na de aanleg van het netwerk in alle vrijheid kiezen of ze zullen gebruikmaken van het fibernetwerk of niet. Er is geen abonnementsverplichting. Per wooneenheid kan een gratis aansluiting aangevraagd worden, maar niemand is verplicht om over te stappen naar het nieuwe netwerk. Maar zo is hun woning alvast voorzien op de toekomst en hebben ze alle keuzevrijheid richting een abonnement bij een provider op ons netwerk.

Intussen ontving de syndicus van Fiberklaar de contactgegevens van de constructiepartner die voor Fiberklaar de werkzaamheden uitvoert en tevens de home surveys uitvoert. Deze constructiepartner liet intussen weten dat het plaatsbezoek synchroon met de aanleg van fiber wordt ingepland. Naarmate zij in de buurt komen van de residenties in beheer, contacteren zij de syndicus. Na ontvangst van het rapport zal de syndicus dit aan iedereen overgemaakt worden en kunnen eventuele bezwaren geuit worden.

14.04. Bespreking en beslissing omtrent aanplanting tuin (kale plekken)

2/3

Dit punt werd op de agenda geplaatst naar aanleiding van de samenkomst met de Rvme.

Bepaalde eigenaars stellen voor om de drie perken waar er momenteel weinig of geen beplanting aanwezig is netjes aan te leggen.

Vorig jaar werd er al gesproken om deze drie perkjes met gras te voorzien, echter is er het voorstel om met bepaalde aanplanting te werken in één perkje.

Er zou voorgesteld worden om per jaar één perk aan te pakken en aan te leggen. We moeten er rekening mee houden dat het beplanting moet zijn die niet afhankelijk is van veel water.

De syndicus zal aan de tuinman vragen om offerte op te maken voor het inplanten van de drie perkjes. Er wordt afgesproken dat er een maximum budget voor wordt voorzien ten bedrage van 3.000 € (voor de drie perken samen).

Het voorstel van de tuinman zal teruggekoppeld worden naar de leden van de raad van mede-eigendom, waarna deze akkoord kunnen geven voor uitvoering.

Er zal worden nagevraagd als de aanplanting nog in de lente kan worden uitgevoerd of beter in de herfst.

Stemresultaat:

Unaniem goedgekeurd

Tegenstemmen:

Onthoudingen:

21/23

14.05. Bespreking problematiek CV ketels en compatibiliteit met schouwen

De syndicus licht toe dat er een CLV schouw aanwezig is in de Residenties Casa Bella die dus enkel geschikt is voor CV ketels van het gesloten type.

Firma JAP heeft dit naar aanleiding van problemen met een CV ketel bij een eigenaar onderzocht en stelt het volgende:

- Er zijn destijds(2007) in deze blok ook condenserende ketels geplaatst door de installateur.

Dus we gaan er vanuit dat dit destijds conform door hen was uitgevoerd.

- Een schoorsteen fabrikant of installateur is maar gebonden om 10 jaar zijn verantwoordelijkheid conformiteit aan te houden, dus na 10 jaar hoeft hij dit niet meer te kunnen bevestigen.

Het enige risico als de schoorsteen niet condens geschikt is, dat deze "vroegtijdig" condensvocht zou kunnen lekken. In de verticale stukken kan het condensvocht weg via de afvoer in de bodem van de schoorsteen, in de horizontale (privatieve) delen zal u eventueel vochtaftekening zien ter hoogte van de aansluitstukken.

"Vroegtijdig" is dan ook een relatief begrip waar een schoorsteen normaliter enkele decennia meegaat zal dit met enkele jaren ingekort worden naar gelang de hoeveelheid in gebruik (appartement goed geïsoleerd = weinig draaiuren CV).

Dat de schoorsteen in niet conforme omstandigheden langer zal meegaan dan dat energietransitie naar warmtepompen zal plaatsvinden voor appartementen is dus groot.

Dus interpretatie is ruim, maar wij zouden aangeven in een verbrandingsattest en VEKA aangifte (verplicht sedert 01/2023) als "werking niet goed maar wel veilig" houdt immers geen gevaar voor personen in, enkel twijfel conformiteit, maar dit heb je meestal met installaties waarvan documenten niet meer beschikbaar zijn na 10 jaar.

De syndicus vraagt aan elke eigenaar om, ingeval de CV ketel vervangen dient te worden, voorafgaandelijk de loodgieter contact te laten opnemen met de syndicus zodat de situatie kan toegelicht worden en de juiste ketel geïnstalleerd kan worden.

De syndicus zal bij Eric De Rycke de technische fiche proberen te bekommen (voor zover hij hiervan nog in het bezit is).

15. Varia en rondvraag

- Er zijn eigenaars/ bewoners die hun wagen opladen in de ondergrondse ruimte. Omwille van veiligheidsredenen wordt aangeraden dit niet te doen en de syndicus vraagt dan ook dat elke eigenaar-verhuurder dit duidelijk vermeldt aan zijn huurder. Er is momenteel nog geen wetgevend kader voorhanden voor het installeren van laadpalen in ondergrondse ruimtes. Indien een eigenaar dit wenst, dient hij dit tijdig op de agenda van de algemene vergadering te

- laten plaatsen (minstens 3 weken voorafgaand aan de 15-daagse periode (15/03-31/03) en schriftelijk) en zal er dan op de AV beslist moeten worden hoe hiermee om te gaan. Er wordt aangeraden voorafgaandelijk steeds een risicoanalyse te laten uitvoeren van de ondergrondse ruimte zodat de gevaren en oplossingen in kaart worden gebracht. Ook dient nagegaan te worden in welke mate een verzekering van de elektriciteit moet aangevraagd worden.
- Installatie zonnepanelen : een eigenaar wil graag de mogelijkheden onderzoeken tot installatie van zonnepanelen. De syndicus licht toe dat deze studie al een aantal maal werd uitgevoerd in diverse residenties en het resultaat vaak teleurstellend is – er is onvoldoende ruimte op het dak om alle kavels te voorzien van voldoende zonnepanelen om voldoende rendement hieruit te halen waardoor de investering vaak niet teruggewonnen kan worden.
 - Een eigenaar heeft de vraag gesteld om de vloerbekleding van zijn terras te vernieuwen, waarbij hij heeft gevraagd als deze kost ten laste van de eigenaar privé of ten laste van de gemeenschap valt. De basisakte heeft hierin twee tegenstrijdige vermeldingen. De VME komt hierbij uitdrukkelijk overeen dat de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de vloerbekleding ten laste van de private eigenaar valt.
 - De syndicus zal doorgeven dat er per 4 maanden een ledigen van de septische put moet gebeuren en een uitspuiten van de leidingen ernaartoe.
 - Voor Casa Bella II: er wordt gevraagd een sensor te plaatsen per verlichting in het tellerlokaal/vuilnislokaal/fietsenlokaal;
 - Er zal gevraagd worden om de automatische verlichting opnieuw af te stellen in Casa Bella II;
 - De toegangspoort dient nagekeken te worden gezien ze veel lawaai maakt bij openen en sluiten;
 - Er wordt gevraagd om het reglement inwendige orde nog eens aan de bewoners door te sturen (sigarettenpeuken in gemene delen zoals tuin, private zaken in gemeenschappelijke ruimtes, ... mogen niet).
 - Casa Bella I: lift wordt soms vervuild. De bewoner zal hierover worden aangesproken.

16. Voorlezing en ondertekening beslissingsnotulen

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering bestaande uit 23 bladzijden. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Consea Immo. bet

Verslag opgemaakt door Consea Immo vertegenwoordigd door Norbert Willems, syndicus, RFR
0441.178.170, vastgoedmakelaar BIV 203698

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING
VME RES CASA BELLA 1, 2, 3, 4 en Algemeen**

Adres: Brouwerijstraat 31, , Aard 7, Aard 9-11 en Brouwerijstraat 25-27-29 - 9880 AALTER
Ondernemingsnr: 0887.182.883, 0888.959.468, 0898.163.283, 0898.146.754

Datum : 27/03/2024 om 18:00u
De vergadering vond plaats te T Koffieboontje, Markt 12, 9880 AALTER

De vergadering neemt aanvang om 18:00u.

De punten van de dagorde zullen in volgorde worden behandeld.

**01. Verwelkoming, ondertekening van het aanwezigheidsregister, nazicht
volmachten en nazicht van het aanwezigheidsquorum**

De aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het aanwezigheidsregister.

Bij aanvang van de vergadering zijn meer dan de helft van de mede-eigenaars met minstens de helft van de aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd:

Casa Bella I

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 772,00/1.000,00 - 77,20 %

Eigenaars: 6/8 - 75,00 %

Casa Bella II

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 1.000,00/1.000,00 - 100,00 %

Eigenaars: 8/8 - 100,00 %

Casa Bella III

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 619,00/1.000,00 - 61,90 %

Eigenaars: 13/19 - 68,42 %

Casa Bella IV

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 737,00/1.000,00 - 73,70 %

Eigenaars: 15/18 - 83,33 %

De aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het aanwezigheidsregister.

De vergadering is geldig samengesteld en kan beslissen over de punten van de dagorde. De ondertekende aanwezigheidslijst wordt bijgehouden op het kantoor van de syndicus.

De volgende statutaire algemene vergadering wordt voorzien op **dinsdag 25 maart 2025 om 17u.**

02. Aanstelling voorzitter van de Algemene Vergadering

50% + 1

De voorzitter staat in voor het ordelijk verloop van de algemene vergadering, de beraadslaging en de stemming.

Gezien de Casa Bella I, II, III en IV om praktische redenen gezamenlijk vergaderen, gaan de eigenaars van Casa Bella I, II, III en IV akkoord dat 1 voorzitter aangesteld wordt voor alle residenties samen.

De Algemene Vergadering stemt over de aanstelling van mevrouw Lea Smessaert als voorzitter van deze vergadering.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 772,00/772,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/772,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

03. Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

50% + 1

De secretaris staat in voor opmaak van het verslag van de Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus als secretaris van deze vergadering.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 772,00/772,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/772,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

04. Bespreking en goedkeuring van de uitgaven van het voorbije boekjaar 50% + 1

• Casa Bella Algemeen

Casa Bella Algemeen is een fictieve VME die in het leven is geroepen om de kosten van de gemeenschappelijke tuin en ondergrondse garage te kunnen verdelen. Om boekhoudkundige redenen wordt deze afzonderlijk afgerekend en dient de boekhouding hiervan dus ook te worden nagezien.

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor **boekjaar 2023** neer op € **7.456,89** hetgeen binnen de vooropgestelde begroting viel.

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. De rekencommissaris adviseert dan ook kwijting te verlenen.

De algemene vergadering stemt over de **boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar.

De eigenaars ontvangen met het verslag hun definitieve afrekening samen met de betalingsuitnodiging. Mede-eigenaars met een tegoed zullen deze binnen de 30 dagen na de AV ontvangen op voorwaarde dat er voldoende reserves op de rekening van de VME staan.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 772,00/772,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/772,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

- Casa Bella I

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor boekjaar 2023 neer op **€ 9.684,22** hetgeen binnen de vooropgestelde begroting viel.

Daarnaast was er nog een eenmalige uitgave t.b.v. € 10.442,40 (problematiek riolering en publicatie benoeming syndicus) en een privatieve kost t.b.v. € 3.258,44 (waterverbruik + andere privatieve kosten).

De totale kosten van **boekjaar 2023** kwamen bijgevolg neer op **€ 23.385,06**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. De rekencommissaris adviseert dan ook kwijting te verlenen.

De algemene vergadering stemt over **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar.

De eigenaars ontvangen met het verslag hun definitieve afrekening samen met de betalingsuitnodiging. Mede-eigenaars met een tegoed zullen deze binnen de 30 dagen na de AV ontvangen op voorwaarde dat er voldoende reserves op de rekening van de VME staan.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 772,00/772,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/772,00 aandelen - 0,00 %

- Casa Bella II

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor boekjaar 2023 neer op **€ 11.541,96** hetgeen buiten de vooropgestelde begroting viel.

Daarnaast was er nog een eenmalige uitgave t.b.v. € 336,68 (risicoanalyse lift) en een privatieve kost t.b.v. € 3.877,86 (waterverbruik en andere privatieve kosten).

De totale kosten van **boekjaar 2023** kwamen bijgevolg neer op **€ 15.756,50**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. De rekencommissaris adviseert dan ook kwijting te verlenen.

De algemene vergadering stemt over **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar.

De eigenaars ontvangen met het verslag hun definitieve afrekening samen met de betalingsuitnodiging. Mede-eigenaars met een tegoed zullen deze binnen de 30 dagen na de AV ontvangen op voorwaarde dat er voldoende reserves op de rekening van de VME staan.

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- Casa Bella III

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor boekjaar 2023 neer op **€ 19.661,20** hetgeen binnen de vooropgestelde begroting viel.

Daarnaast was er nog een eenmalige uitgave t.b.v. € 3.916,79 (vervangen dakventilatie en publicatie benoeming syndicus) en een privatieve kost t.b.v. € 4.583,01 (waterverbruik en andere privatieve kosten).

De totale kosten van **boekjaar 2023** kwamen bijgevolg neer op **€ 28.161,00**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. De rekencommissaris adviseert dan ook kwijting te verlenen.

De algemene vergadering stemt over **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar.

De eigenaars ontvangen met het verslag hun definitieve afrekening samen met de betalingsuitnodiging. Mede-eigenaars met een tegoed zullen deze binnen de 30 dagen na de AV ontvangen op voorwaarde dat er voldoende reserves op de rekening van de VME staan.

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 460,00/619,00 aandelen - 74,31 %

Tegen: 159,00/619,00 aandelen - 25,69 %

Namen tegen: Buysse Roger - Schelstraete , Michiels Marline

Er wordt voorbehoud gemaakt voor het niet betaalde reservefonds door Dhr Buyse Roger en Mevr Michiels Marline.

- Casa Bella IV

De syndicus overloopt de uitgaven van het afgelopen boekjaar en geeft toelichting waar nodig.

De courante kosten kwamen voor boekjaar 2023 neer op € 14.402,57 hetgeen binnen de vooropgestelde begroting viel.

Daarnaast was er nog een eenmalige uitgave t.b.v. € 2.249,33 (ruimen septische put + franchise schade reisbureau) en een privatieve kost t.b.v. € 5.217,33 (waterverbruik en andere privatieve kosten).

De totale kosten van **boekjaar 2023** kwamen bijgevolg neer op **€ 21.869,23**

De commissaris van de rekeningen heeft voorafgaandelijk de boekhouding gecontroleerd en bevestigt geen onregelmatigheden te hebben gevonden in de boekhouding. De rekencommissaris adviseert dan ook kwijting te verlenen.

De algemene vergadering stemt over **de boekhouding (zowel globale als individuele afrekening en balans)** van het afgelopen boekjaar.

De eigenaars ontvangen met het verslag hun definitieve afrekening samen met de betalingsuitnodiging. Mede-eigenaars met een tegoed zullen deze binnen de 30 dagen na de AV ontvangen op voorwaarde dat er voldoende reserves op de rekening van de VME staan.

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

05. Bespreking en goedkeuring van de begroting, balans en provisies van het volgende boekjaar 50% + 1

- Casa Bella Algemeen

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op **€ 10.050,00**.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling volstaat om de courante kosten te dekken.

Provisievoorstel 01/01/2024- 31/12/2024		
kavel	per maand	per jaar
App/handelsz	20 €	240 €
Garages	5 €	60 €
Totaal per maand		880 €
Totaal per jaar		10.560 €

De eigenaars stemmen over de begroting en maandelijkse provisieregeling.

De syndicus dringt aan op betaling van de maandprovisie via bestendige opdracht op rekening van de VME:

BE95 3751 1377 8958

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zich het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 772,00/772,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/772,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

- **Casa Bella I**

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op € 16.945,00 .

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling **volstaat niet** om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt dat huidige provisieregeling dient te worden **aangepast zoals hieronder aangegeven**:

Provisievoorstel 01/01/2024-31/12/2024		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A0 (31/0A)	121	171 €
App B0 (31/0B)	125	177 €
App A1 (31/1A)	125	177 €
App B1 (31/1B)	208	295 €
App A2 (31/2A)	121	171 €
App B2 (31/2B)	125	177 €
App AB3 (31/3A)	125	177 €
Gar 1	10	14 €
Gar 2	10	14 €
Gar 3	10	14 €
Gar 4	10	14 €
Gar 5	10	14 €
totaal	1000	1.417 €
tot per jaar		17.000,00 €

De eigenaars stemmen over de begroting en maandelijkse provisieregeling zoals hierboven beschreven.

De syndicus dringt aan op aanpassing van de betaling van de maandprovisie via bestendige opdracht op rekening van de VME: BE98 3900 4853 2993

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zich het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 02: Voor

Voor: 772,00/772,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/772,00 aandelen - 0,00 %

- Casa Bella II

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op € 14.680,00.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling volstaat niet om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt dat huidige provisieregeling dient te worden **aangepast zoals hieronder aangegeven:**

Provisievoorstel 01/01/2024-31/12/204		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A1 (7/1B)	139	168 €
App A2 (7/2B)	139	168 €
App A3 (7/3B)	139	168 €
App B0 (7/0A)	154	186 €
App B1 (7/1A)	139	168 €
App B2 (7/2A)	139	168 €
App B3 (7/3A)	139	168 €
GAR G	12	15 €
totaal	1000	1.208 €
tot per jaar		14.500,00 €

De eigenaars stemmen over de begroting en maandelijkse provisieregeling zoals hierboven

beschreven.

De syndicus dringt aan op aanpassing van de betaling van de maandprovisie via bestendige opdracht op rekening van de VME: BE49 3631 4746 2571

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zich het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- Casa Bella III

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op € 26.495,00.

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling volstaat niet om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt dat huidige provisieregeling dient te worden **aangepast zoals hieronder aangegeven**:

Provisievoorstel 01/01/2024-31/12/2024		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A0 (9/0A)	69	150 €
App A1 (9/1B)	80	173 €
App A2 (9/2B)	80	173 €
App B0 + C0 (9/0B)	112	243 €
App B1 (9/1A)	60	130 €
App B2 (9/2A)	60	130 €
App C1 (11/1B)	60	130 €
App C2 (11/2B)	60	130 €
App D0 (11/0A)	69	150 €
App D1 (11/1A)	80	173 €
App D2 (11/2A)	80	173 €

Gar 20	10	22 €
Gar 21	10	22 €
Gar 22	10	22 €
Gar 23	10	22 €
Gar 24	10	22 €
Gar 25	10	22 €
Gar 26	10	22 €
Gar 27	10	22 €
Gar 28	10	22 €
Gar 29	10	22 €
Gar 30	10	22 €
Gar 31	10	22 €
Gar 32	10	22 €
Gar 33	10	22 €
Gar 34	10	22 €
Gar 35	10	22 €
Gar 36	10	22 €
Gar 37	10	22 €
Gar 38	10	22 €
totaal	1000	2.167 €
tot per jaar		26.000,00 €

De eigenaars stemmen over de begroting en maandelijkse provisieregeling zoals hierboven beschreven.

De syndicus dringt aan op aanpassing van de betaling van de maandprovisie via bestendige opdracht op rekening van de VME: BE29 3900 4853 9764

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zich het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- Casa Bella IV

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op € 19.995,00 .

Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De syndicus overloopt in kort bestek de begroting en de balans.

De huidige provisieregeling **volstaat niet** om de courante kosten te dekken.

De syndicus stelt dat huidige provisieregeling dient te worden **aangepast zoals hieronder aangegeven:**

Provisievoorstel 01/01/2043-31/12/2024		
kavel	aandeel	provisie/mnd
App A1 (27/1A)	79	132 €
App A2 (27/2A)	74	123 €
App AB3 (27/3B)	112	187 €
App B1 (27/1C)	64	107 €
App B2 (27/2C)	64	107 €
App C1 (27/1B)	79	132 €
App C2 (27/2B)	74	123 €
App C3 (27/3A)	74	123 €
Kantoor 1	100	167 €
Kantoor 2	140	233 €
Gar 6	10	17 €
Gar 7	10	17 €
Gar 8	10	17 €
Gar 9	10	17 €
Gar 10	10	17 €
Gar 11	10	17 €
Gar 12	10	17 €
Gar 13	10	17 €
Gar 14	10	17 €
Gar 15	10	17 €
Gar 16	10	17 €
Gar 17	10	17 €
Gar 18	10	17 €
Gar 19	10	17 €
totaal	1000	1.667 €
tot per jaar		20.000,00 €

De eigenaars stemmen over de begroting en maandelijkse provisieregeling zoals hierboven beschreven.

De syndicus dringt aan op aanpassing van de betaling van de maandprovisie via bestendige opdracht op rekening van de VME: BE64 3900 4853 8552

Indien de syndicus tijdens het lopende boekjaar zou vaststellen dat bovenstaande opvraging niet voldoende zou zijn, behoudt de syndicus zich het recht voor een verhoogde opvraging te doen al naargelang de noodzaak hiervan.

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

06. Bespreking reservekapitaal - beslissing vastleggen spaarbedrag

50% + 1

Art. 3.86 B.W. §3:

De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder "werkkapitaal" wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

De syndicus licht toe dat er sinds 1 januari 2019 een wettelijke verplichting is om per jaar een opbouw van het reservefonds te voorzien. Deze opbouw is vrij te bepalen door de algemene vergadering, doch moet voldoen aan bepaalde minimumwaarden van vijf procent van het werkkapitaal van het afgelopen boekjaar. Tegen de aanleg van een reservekapitaal kan afgezien

worden met een 4/5e meerderheid.

- Voor Residentie Casa Bella I dient er minimaal € 1.169,25 te worden gespaard (5% van € 23.385,06).

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel: € 3.046,70

Gezien het belang van een adequaat reservefonds stelt de syndicus voor deze aan te vullen met een totaal van € 1.200, te verdelen over de aandelen.

De algemene vergadering stemt over het verder aanvullen van het reservekapitaal zoals hierboven beschreven.

De syndicus stuurt hiervoor een afzonderlijke opvraging mee met het verslag (verdeelsleutel cfr aandelen (basisakte) die betaalbaar is tegen 30/09/2024. De syndicus vraagt om daarbij aandacht te hebben voor het rekeningnummer aangezien dit verschilt van het rekeningnummer waarop de bijdragen voor het werkkapitaal dienen te worden gestort.

Rekeningnummer van de spaarrekening = BE86 3634 2564 6750

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 651,00/990,00 aandelen - 65,76 %

Tegen: 339,00/990,00 aandelen - 34,24 %

Namen tegen: Cnudde Mieke, Corvelyn Jan - Vande Kerckhove Carine

- Voor Residentie Casa Bella II dient er minimaal € 787,83 te worden gespaard (5% van € 15.756,50)

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel: € 3.145,26

Gezien het belang van een adequaat reservefonds stelt de syndicus voor deze aan te vullen met een totaal van € 1.000, te verdelen over de aandelen.

De algemene vergadering stemt over het verder aanvullen van het reservekapitaal zoals hierboven beschreven.

De syndicus stuurt hiervoor een afzonderlijke opvraging mee met het verslag (verdeelsleutel cfr aandelen (basisakte) die betaalbaar is tegen 30/09/2024. De syndicus vraagt om daarbij aandacht te hebben voor het rekeningnummer aangezien dit verschilt van het rekeningnummer waarop de bijdragen voor het werkkapitaal dienen te worden gestort.

Rekeningnummer van de spaarrekening = BE97 3634 5196 2749

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- Voor Residentie Casa Bella III dient er minimaal € 1.408,05 te worden gespaard (5% van € 28.161,00)

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel: € 3.012,46

Gezien het belang van een adequaat reservefonds stelt de syndicus voor deze aan te vullen met een totaal van € 1.500, te verdelen over de aandelen.

De algemene vergadering stemt over het verder aanvullen van het reservekapitaal zoals hierboven beschreven.

De syndicus stuurt hiervoor een afzonderlijke opvraging mee met het verslag (verdeelsleutel cfr aandelen (basisakte) die betaalbaar is tegen 30/09/2024. De syndicus vraagt om daarbij aandacht te hebben voor het rekeningnummer aangezien dit verschilt van het rekeningnummer waarop de bijdragen voor het werkkapitaal dienen te worden gestort.

Rekeningnummer van de spaarrekening = BE45 3635 6342 9489

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- Voor Residentie Casa Bella IV dient er minimaal € 1.093,463 te worden gespaard (5% van € 21.869,23)

De stand van het reservekapitaal bedraagt momenteel: € 2.005,77

Gezien het belang van een adequaat reservefonds stelt de syndicus voor deze aan te vullen met een totaal van € 1.200, te verdelen over de aandelen.

De algemene vergadering stemt over het verder aanvullen van het reservekapitaal zoals hierboven beschreven.

De syndicus stuurt hiervoor een afzonderlijke opvraging mee met het verslag (verdeelsleutel cfr aandelen (basisakte) die betaalbaar is tegen 30/09/2024. De syndicus vraagt om daarbij aandacht te hebben voor het rekeningnummer aangezien dit verschilt van het rekeningnummer waarop de bijdragen voor het werkkapitaal dienen te worden gestort.

Rekeningnummer van de spaarrekening = BE14 3635 6342 8883

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 06: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

07. Evaluatie van de leverancierscontracten

50% + 1

De syndicus geeft een overzicht van de huidige lopende onderhoudscontracten. Dit geldt zowel voor CB I, II, III en IV:

- Brandbeveiliging: Statamat
- Schoonmaak gebouw: Cleaning Van Renterghem
- Tuinonderhoud: Tuinen Marreel
- Water gemene delen: Farys
- Elektriciteit gemene delen: Elindus (=raamcontract)
- Brandverzekering: Baloise
- Ba verzekering: AG Insurance
- Rechtsbijstand: DAS
- Onderhoud lift: Herbo Liften
- Noodtelefoon lift: Liftell BV
- Keuring lift: BTI

De syndicus stelt dat er regelmatig geuroverlast wordt gemeld. Dit kan mogelijks te maken hebben met het ventilatiekanaal dat idealiter jaarlijks wordt gereinigd. Daarnaast dient elke bewoner ook zelf het ventilatiemondje regelmatig schoon te maken.

De syndicus stelt voor om de ventilatiekanalen jaarlijks te laten reinigen. Kostprijs = +/- 450€ per kanaal.

De eigenaars gaan hier niet mee akkoord.

De eigenaars wordt gevraagd naar hun opmerkingen omtrent de leveranciers.
Er zijn volgende opmerkingen:

- Er wordt gevraagd of de syndicus regelmatig de leverancierscontracten evalueert. De syndicus kijkt jaarlijks de courante leveranciers na en herevalueert de contracten (bv. elektriciteit, brandverzekering)

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om in overleg met de verkozen rekencommissaris en raad van mede-eigendom de lopende contracten tijdens de loop van het



jaar te herzien of te heronderhandelen en van leverancier te veranderen indien zulks in het voordeel van de VME blijkt te zijn.

De vergadering wordt uitgenodigd om over bovenstaande zaken te stemmen.

- **Stemresultaat Casa Bella I**

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella II**

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella III**

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella IV**

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

08. Kwijting aan de syndicus voor algemeen beheer en boekhouding met globale en individuele afrekening voorbije boekjaar 50% + 1

Kwijting houdt in dat men akkoord gaat met het door de syndicus gevoerde beleid, en dit zowel voor het technische, administratieve als financiële beleid.

Er wordt door de vergadering gestemd over het verlenen van kwijting aan de syndicus voor het gevoerde technische, administratieve en financiële beheer.

- **Stemresultaat Casa Bella I**

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella II**

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella III**

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella IV**

Resultaat stemming punt 08: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

09. Kwijting commissaris(sen) van de rekeningen voorbije boekjaar

50% + 1

- **Stemresultaat Casa Bella Algemeen**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting aan de rekencommissaris, mevrouw Mariette Van Hecke, voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding.

- **Stemresultaat Casa Bella I**

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella II**

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella III**



Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella IV**

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella I**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting aan de rekencommissaris, de heer Nico Wittevrongel, voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella II**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting aan de rekencommissaris, de heer Antoine Van Opstaele, voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella III**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting aan de rekencommissaris, mevrouw Lea Smessaert, voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- **Stemresultaat Casa Bella IV**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting aan de rekencommissaris, mevrouw Mariette Van Hecke, voor het uitgevoerde nazicht van de boekhouding.

Resultaat stemming punt 09: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

10. Kwijting aan de Raad van Mede-Eigendom voor het voorbije boekjaar 50% + 1

• Casa Bella I

Er wordt door de algemene vergadering gestemd over het verlenen van kwijting aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde de heer Nico Wittevrongel.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

• Casa Bella II

Er wordt door de algemene vergadering gestemd over het verlenen van kwijting aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde de heer Antoine Van Opstaele en mevrouw Magda Lootens.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

• Casa Bella III

Er wordt door de algemene vergadering gestemd over het verlenen van kwijting aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde mevrouw Lea Smessaert en mevrouw Marline Michiels.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

• Casa Bella IV

Er wordt door de algemene vergadering gestemd over het verlenen van kwijting aan de huidige leden van de Raad van Mede-Eigendom, zijnde mevrouw Mariette Van Hecke en de heer Marcel Ledeganck.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

11. Aanstelling rekencommissaris(sen) volgend boekjaar

50% + 1

- **Casa Bella Algemeen**

Mevrouw Mariette Van Hecke is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stemt over het opnieuw aanstellen van **mevrouw Mariette Van Hecke** als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

- **Casa Bella I**

De heer Nico Wittevrongel is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stemt over het opnieuw aanstellen van **de heer Nico Wittevrongel** als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- **Casa Bella II**

De heer Antoine Van Opstaele is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stemt over het opnieuw aanstellen van **de heer Antoine Van Opstaele** als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- **Casa Bella III**

Mevrouw Lea Smessaert is opnieuw kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stemt over het opnieuw aanstellen van **mevrouw Lea Smessaert** als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- **Casa Bella IV**

De heer Laurens Saelens is kandidaat om op te treden als rekencommissaris voor het

nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering stemt over het aanstellen van **de heer Laurens Saelens** als commissaris van de rekeningen voor het komende boekjaar, met als opdracht de rekeningen te controleren en verslag uit te brengen op de algemene vergadering.

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

12. Hersamenstelling leden Raad van Mede-Eigendom

50% + 1

• **Casa Bella I**

De Rvme bestaat uit huidige leden:

- De heer Nico Wittevrongel

Hij wenst zijn mandaat te verlengen en stelt zich opnieuw kandidaat.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

• **Casa Bella II**

De Rvme bestaat uit huidige leden:

- Mevrouw Magda Lootens

- De heer Antoine Van Opstaele

Deze wensen hun mandaat te verlengen en stellen zich opnieuw kandidaat.

1. Aanstelling mevrouw Magda Lootens

2. Aanstelling de heer Antoine Van Opstaele

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

- **Casa Bella III**

De Rvme bestaat uit huidige leden:

- Mevrouw Lea Smessaert
- Mevrouw Marline Michiels

Deze wensen hun mandaat te verlengen en stellen zich opnieuw kandidaat.

1. Aanstelling mevrouw Lea Smessaert

2. Aanstelling mevrouw Marline Michiels

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

- **Casa Bella IV**

De Rvme bestaat uit huidige leden:

- Mevrouw Mariette Van Hecke
- De heer Marcel Ledeganck

Deze wensen hun mandaat te verlengen en stellen zich opnieuw kandidaat.

1. Aanstelling mevrouw Mariette Van Hecke

2. Aanstelling de heer Marcel Ledeganck

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

13. Aangelegenheden van inwendige orde

13.01. Bespreking problematiek riolering en beslissing omtrent plan van aanpak - goedkeuring budget en wijze van financiering 2/3e

Casa Bella I

De ruimdienst diende eind 2023 op korte tijd 3 keer langs te komen wegens zware verstoppingen. Naar aanleiding van deze verschillende interventies vond er een cameraonderzoek plaats waarbij werd aangetoond dat er zeer veel kalk en urinesteen in de buizen zat. Dit zorgde voor extreme vernauwingen waardoor het septisch afval niet meer kan afvloeien. Er dienden op deze moeilijk bereikbare plaatsen 2 extra T-stukken geplaatst te worden om het kalk/de urinesteen op een goede manier te kunnen uitfrezen (t.h.v. kelder 6 en 7). Er werd ook vastgesteld dat bepaalde afvoeren onvoldoende ondersteund werden. Dit werd eveneens verholpen door het bijplaatsen van extra beugels om goede doorstroom te garanderen.

Een ander deel van het probleem situeert zich ter hoogte van de aansluiting met de controleputten en de septische put (gelegen op de stoep vooraan het gebouw). De afvoerbuis die vertrekt vanuit controleput nr. 1 loopt 6 cm omhoog en draait 90 graden voor ze in controleput nr. 2 aansluit. Controleput nr. 1 staat dus steeds in water en dit resulteert in constante en zware aanlading van de buizen. De syndicus is samen met de ruimfirma en de gemeente Aalter ter plaatse gekomen om een oplossing te zoeken voor het probleem. De gemeente meldt na de samenkomst het volgende:

"Geachte,

Zoals telefonisch besproken,

Het huisaansluitputje die in verbinding staat met de riolering in de straat en de inspectieput op privaat domein, werd geplaatst volgens de nodige/mogelijke diepte volgens het aangelegde rioleringsnetwerk.

*De rioleringsaansluiting wordt zo diep mogelijk geplaatst, rekening houdend met de diepte van de aanwezige openbare riolering en met de aanwezige nutsleidingen in de berm. Indien het privaat rioleringsstelsel aankomt onder het aangewezen aansluitpeil, dient de **bouwheer** in te staan voor de nodige maatregelen op eigen terrein om te kunnen aantakken op de huisaansluiting.*

De aansluiting vanop privaat domein dient te gebeuren door de bouwheer en aan te sluiten op het bestaand of vooraf geplaatste huisaansluitput.

*Indien de helling niet haalbaar is, dient er met een **pomp** gewerkt te worden om de helling naar openbaar domein te kunnen overbruggen. Alsook kan een persleiding dienst bieden.*

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.


Met vriendelijke groeten,"


Sabine Lagatie

Cel Infrabeheer – Lokaal bestuur Aalter





 [Europalaan 22, 9880 Aalter](#)

 [09 325 22 00](#)

 water@aalter.be

 www.aalter.be

We ontvingen van firma Bebouwen en Bewaren NV een offerte om een vuilwaterpomp te plaatsen in de reeds bestaande controleput nr. 1 t.b.v. **8.278,20 euro**.

De syndicus merkt op dat er sinds het veelvuldig ruimen, het plaatsen van extra beugels en de extra T-stukken geen klachten meer zijn omtrent verstopping. De syndicus stelt voor om 2 x per jaar te ruimen. De syndicus wijst de eigenaars er nog eens op om geen vochtige doekjes, etensresten, pampers en andere zaken in de afvoeren te gooien. De eigenaars dienen dit eveneens te melden aan hun huurders.

Dhr Mouton deelt mee dat de eigenaars van Casa Bella I onderling zijn samengekomen hieromtrent en de eigenaars wensen verschillende offertes op te vragen om de aansluiting op de septiek, de buizen tussen de septiek en de controleputten alsook de buis van de controleput naar de straatriolering te herstellen (wijziging helling) via gesplitst bestek. De eigenaars wensen dit dan voor te leggen aan Gemeente Aalter met vraag om te delen in de kosten.

De offertes zullen gevraagd worden aan een aannemer aangewezen door CMB ruimdienst en een aannemer die samenwerkt met de Gemeente.

Er kan hierover dus nog niets worden beslist aangezien er nog geen bedragen gekend.

Stemresultaat Casa Bella I:
Resultaat stemming punt 13.01: Tegen

Voor: 0,00/0,00 aandelen - ? %
Tegen: 0,00/0,00 aandelen - ? %

Onthouding: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %
Namen onthouding: Cnudde Mieke, Van Haver Viviane, VZW Parochiaal Centrum Pax, Corvelyn Jan - Vande Kerckhove Carine, Wittevrongel Nico, Huys Raphaël - Carrette Anny, Mouton Chris

Casa Bella 2

Naar aanleiding van een verstopping op het gelijkvloers (appartement 7/0A) heeft de ruimfirma vastgesteld dat er één controleput niet op het rioleringsplan vermeld staat. Deze zat namelijk verborgen onder de struiken voor de ingang. De ruimfirma heeft de put geledigd en de tuinman heeft één struik weggenomen om vlotte toegang in de toekomst te garanderen. De ruimfirma merkt hierbij op dat er echter wel één extra controleput geplaatst dient te worden om vlotte ruiming en verstopping in de toekomst tegen te gaan.

De syndicus nodigt de vergadering uit om te stemmen over het plaatsen van één extra controleput en dit voor een budget van 1500 euro en dit via een extra opvraging te betalen binnen de 8 dagen en te verdelen over de aandelen om het courant werkkapitaal niet te belasten.

Stemresultaat Casa Bella II:

Resultaat stemming punt 13.01: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Casa Bella 3

!

Casa Bella 4

Eind 2023-begin 2024 vond er een zware verstopping plaats in het reisbureau van de residentie Casa Bella 4. De verstopping werd veroorzaakt door vochtige doekjes. Kort na de eerste interventie diende de ruimdienst opnieuw langs te komen voor een tweede interventie en dit opnieuw wegens het gebruik van vochtige doekjes.

Tevens werd er een lek vastgesteld in de kelder van het notariskantoor. De ruimdienst stelde vast dat de controleput onvoldoende waterdicht was en dit werd opgelost. Echter werd er opnieuw lekkage vastgesteld in de kelder van het notariskantoor. Na cameraonderzoek door de firma Leak Detectyves werd vastgesteld dat er extra kuisstoppen geplaatst moeten worden in de ondergrondse ruimte om reiniging van het septisch afval grondiger en makkelijker te laten verlopen. De syndicus vroeg hier offerte voor op maar mocht nog geen offerte ontvangen.

Casa Bella I, Casa Bella II, Casa Bella III en Casa Bella IV

De ruimdienst heeft afgelopen week vastgesteld dat er in alle residenties in de ondergrondse ruimte en in de fietsenlokalen extra kuisstoppen geplaatst moeten worden om grondig te kunnen reinigen en toekomstige verstopping te vermijden. Dit werd tevens ook vastgesteld door de firma Leak Detectyves bij het onderzoek naar het lek in de kelder van het notariskantoor. Heden heeft de syndicus hiervoor nog geen offerte voor mogen ontvangen.

De syndicus stelt voor te werken met een budget van 1000 euro per residentie en dit op te vragen via een extra opvraging te verdelen over de aandelen en te betalen binnen de 8 dagen om het courant werkkapitaal niet te belasten.

De syndicus zal meerdere offertes opvragen en zal de voordeligste offerte overmaken aan de eigenaars samen met een uitnodiging tot betaling.

De syndicus nodigt de vergadering uit te stemmen:

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 13.02: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 13.01: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

**13.02. Bespreking en beslissing omtrent verplichte 5-jaarlijkse keuring elektriciteit 50% + 1
gemene delen**

Op 1 juni 2023 traden nieuwe wijzigingen in werking aan het AREI (Algemeen Reglement op Elektrische Installaties).

Eén van de wijzigingen heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen. Zo zal

de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen voortaan om de 5 jaar plaatsvinden. Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

De syndicus zal dit controleren voor de VME en zo nodig een herkeuring laten uitvoeren.

De vergadering wordt uitgenodigd hierover te stemmen.

Stemresultaat Casa Bella I

Resultaat stemming punt 13.02: Voor

Voor: 990,00/990,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/990,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella II

Resultaat stemming punt 13.01: Voor

Voor: 1.000,00/1.000,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/1.000,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella III

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 619,00/619,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/619,00 aandelen - 0,00 %

Stemresultaat Casa Bella IV

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 737,00/737,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/737,00 aandelen - 0,00 %

14. Varia en rondvraag

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden, maar kunnen wel algemene opmerkingen en eventuele agendapunten voor de eerstvolgende vergadering geformuleerd worden.

De syndicus wijst op volgende zaken:

- De syndicus deelt mee dat het **e-mailadres** is gewijzigd naar syndicus@solvias.be.
- Het online eigenarenportaal is bereikbaar via <https://solvias.syndic.expert>. U kan een login aanvragen per mail.
- De syndicus wijst erop dat de eigenaars een **meldingsplicht** hebben om problemen, gevaren e.d. in het gebouw onmiddellijk te melden zodat de syndicus hier het nodige gevolg aan kan geven. De syndicus kan dus niet verantwoordelijk worden gehouden voor zaken waarvan zij niet op de hoogte waren gebracht. Huurders dienen problemen aan hun eigenaar te melden die dit op zijn beurt doorgeeft aan de syndicus. Elke eigenaar-verhuurder is bovendien wettelijk gezien verplicht zijn huurder te informeren omtrent beslissingen genomen op de jaarlijkse AV die huurders aanbelangen. **Meldingen** kunnen gemaakt worden **via het online eigenarenplatform of per mail**. De **syndicus informeert** de eigenaars eveneens van belangrijke zaken **per mail of via het online portaal**.
- **Agendapunten voor de eerstvolgende Algemene Vergadering** kunnen in de loop van het jaar en ten laatste 3 weken voor aanvang van de 15-daagse periode overgemaakt te worden per post of per mail op syndicus@solvias.be.
- Mede-eigenaars dienen zelf elke **wijziging in contactgegevens** onmiddellijk door te geven aan de syndicus en zijn dan ook zelf verantwoordelijk voor eventuele kosten die gepaard gaan met het niet of niet tijdig doorgeven van de juiste contactgegevens. Wijzigingen kunnen steeds doorgegeven worden via mail: syndicus@solvias.be of via het online eigenarenportaal. Dit geldt ook voor de wijziging van huurder. Kosten voor het wijzigen van bellenbord en brievenbus is ten laste van de eigenaar.
- De syndicus vraagt om zoveel als mogelijk e-mailadressen te ontvangen van eigenaars om sneller eigenaars te kunnen informeren. Portkosten worden individueel aangerekend.
Eigenaars waarvan wij nog niet over een e-mailadres beschikken mogen dit overmaken naar syndicus@solvias.be

De eigenaars maken volgende opmerkingen:

- De vraag wordt gesteld of de huidige gasketels mogen worden vervangen. Deze mogen vervangen worden door een condenserende ketel op voorwaarde dat deze conform de regels van de kunst worden geplaatst.
- De condensopvang die de condens van de CV ketels opvangt (steeds aanwezig op het laagste punt= laagste appartement) dient minstens 2 jaarlijks te worden gekuist.
- Mevr Michiels meldt dat ze nog steeds last heeft van roest in haar appartement. De syndicus zal laten controleren of het systeem voldoende geaard is. Indien dit het geval is, zal nagekeken worden of er eventueel isolatiestukken tussen de galvanise en koperen buis kan worden geplaatst en of dat dus een oplossing kan zijn.
- De schakelaar van de garagepoort werkt niet altijd even goed. De syndicus zal A&O Poorten hiervoor langssturen.
- Casa Bella II (ingang 7)- de hagen langs de voorkant zijn volledig kapot. De syndicus zal nakijken hoeveel het kost om deze te vervangen.
- De syndicus zal navragen aan de poetsfirma om de vuiligheid van tussen de hagen te halen



(Aard 7).

15. Voorlezing en ondertekening beslissingsnotulen

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20.41u

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering bestaande uit 33 bladzijden. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Consea Immo/Solvias.

Handtekening voorzitter



Handtekening syndicus


Delphine Van Hecke

Handtekening aanwezige mede-eigenaars



Verslag opgemaakt door Consea Immo - Solvas (RPR 0441.178.170 - Commerciële benaming: Solvas)
vertegenwoordigd door Norbert Willems, syndicus, vastgoedmakelaar BIV 203698,