



3a.Toelichting, beslissing & goedkeuring algemeen mandaat aan de RvM/ en of andere mede-eigenaars m.b.t. aanstelling Meester Abbeloos voor het inleiden en afronden van een juridische procedure tegen PAW Halle en evt. onderaannemers, architect, T4Q en/of evt. andere betrokkenen.

Meerderheid: 1/2^{de} +1 + Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om Meester Abbeloos aan te stellen voor het inleiden en afronden van een juridische procedure tegen de bouwheer PAW Halle, evt. onderaannemers, architect, T4Q en/of evt. andere betrokkenen. Dit kan voor alle opmerkingen opgenomen in het deskundigenverslag van ir. Arch. Dhr. Van Den Bogaert Guy en wat Meester Abbeloos nog noodzakelijk acht ter vervolledigen van haar dossier bv. aanvulling PID.

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om een mandaat te verlenen aan de RvM en/of evt. andere volgende mede-eigenaars m.b.t. de aanstelling van **Meester Abbeloos** voor het inleiden en afronden van een juridische procedure tegen de bouwheer PAW Halle en evt. alle betrokken onderaannemers inclusief beheersinstantie T4Q en andere betrokkenen indien nodig. Zij krijgen het mandaat om deze procedure te begeleiden als een goede huisvader ten voordele van **VME T CONVENT**.

3b.Beslissing & goedkeuring wijze van financiering van de raadsman

Meerderheid: 1/2^{de} +1

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om de juridische procedure te financieren middels een extra opvraging onder de verdeelsleutel "**KOSTEN GEHEEL GEBOUW**". Deze eerste extra opvraging ten bedrage van **8 000** euro zal plaatsvinden op **31 mei 2023** aanstaande en de betalingstermijn voor extra opvragingen bedraagt **15 dagen**.

4a.Toelichting, beslissing & goedkeuring verlenen algemeen mandaat aan de RvM/ en of andere mede-eigenaars m.b.t. aanstelling van ir. Architect Dhr. Guy Van Den Bogaert voor begeleiding op bouwtechnisch vlak gedurende de juridische procedure tegen PAW Halle en evt. onderaannemers, architect, T4Q en/of evt. andere betrokkenen.

Meerderheid: 1/2^{de} +1 + Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om ir. Architect Dhr. Guy Van Den Bogaert van de firma Artex aan te stellen als technisch raadsman en technische begeleiding gedurende de juridische procedure tegen de bouwheer PAW Halle, evt. onderaannemers, architect, T4Q en/of evt. andere betrokkenen.

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om een mandaat te verlenen aan de RvM en/of evt. andere volgende mede-eigenaars m.b.t. de aanstelling van **ir. Architect Dhr. Guy Van Den Bogaert** voor het inleiden en afronden van een juridische procedure tegen de bouwheer PAW Halle en evt. alle betrokken onderaannemers inclusief beheersinstantie T4Q en andere betrokkenen indien



nodig. Zij krijgen het mandaat om deze procedure te begeleiden als een goede huisvader ten voordele van VME T CONVENT.

4b. Beslissing & goedkeuring wijze van financiering van de technisch raadsman

Meerderheid: 1/2^{de} +1

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om de technisch raadgever te financieren middels een extra opvraging onder de verdeelsleutel "**KOSTEN GEHEEL GEBOUW**". Deze eerste extra opvraging ten bedrage van **5 000** euro zal plaatsvinden op **31 mei 2023** aanstaande en de betalingstermijn voor extra opvragingen bedraagt **15 dagen**.

4c. Verlenen mandaat aan de RvM en/of andere mede-eigenaars teneinde de procedure tegen PAW Halle en T4Q te begeleiden en de meest noodzakelijke opdrachten te kunnen geven aan zowel de raadsman als de technisch raadsman. Dit evt. onder volgende voorwaarden (...)

Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om een mandaat te verlenen aan de RvM m.b.t. de begeleiding van de procedure PAW Halle en evt. alle betrokken onderaannemers inclusief beheersinstantie T4Q etc.. en het geven van de noodzakelijke opdrachten aan zowel de juridisch raadsman als de technisch raadsman.



5. Goedkeuring van de rekeningen en de balans boekjaar 2022 afgesloten op

31/12/2022 (indien nodig toelichting verslag door commissaris der rekeningen)

Meerderheid: 1/2 +1

Boekjaar 2022

'T CONVENT NIEUWSTRAAT 11 1500 HALLE KBO: 0.652.992.023 Bank: BE69 7370 5329 5378 BIC: KREDBEBB		Exclusief Beheer Oude kaai 34 B3 9400 Ninove Tel.: 054/46.99.97 BIV: 503.490	
BALANS Afrekening 01/01/2022 - 31/12/2022 Periode 01/01/2022 - 31/12/2022 Opgemaakt: 10 maart 2023 Afdrukdat.: 10/03/2023			
Omschrijving		Debet	Credit
400000	400000 Eigenaars		3.679,27
410000	410000 Reservekapitaal		10.000,00
410100	410100 Permanent werkkapitaal		1.000,00
410500	410500 Waarborgfonds		14.000,00
440000	440000 Leveranciers	632,66	
490000	490000 Afrondingen		2,04
492100	492100 Schadegevallen		950,00
550000	550000 Spaarrekening	10.000,00	
550025	550025 Spaar Extra Fondsen	14.950,00	
551000	551000 Zichtrekening	4.048,65	
		29.631,31	29.631,31

De rekeningen van het boekjaar 2022 werden voorafgaand aan de algemene vergadering gecontroleerd door de commissaris der rekeningen, **Dhr. V.**. Hierbij werden geen abnormaliteiten vastgesteld.

De rekeningen en de balans boekjaar 2022 worden met **6.667/6.667** goedgekeurd door de algemene vergadering.

De "eventuele" tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van **VME 'T CONVENT**. Er wordt gevraagd om geen verrekeningen meer uit te voeren met reeds opgevraagde voorschotten in het nieuwe boekjaar.



Stand zichtrekening in Open Syndic op datum van 24/05/2023 : 3.906,25 EUR
Stand zichtrekening extra spaar in Open Syndic op datum van 24/05/2023 : 14.950,00 EUR
Stand spaarrekening in Open Syndic op datum van 24/05/2023 : 10.000,00 EUR

6a. Kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het boekjaar 2022

(Toelichting verslag door de raad van mede-eigendom)

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.667/6.667** beslist om kwijting te verlenen aan de raad van mede-eigendom voor het **boekjaar 2022**

6b. Kwijting aan de commissaris der rekeningen voor het boekjaar 2022

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.667/6.667** beslist om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen voor het boekjaar **2022**.

6c. Kwijting aan de syndicus voor het boekjaar 2022

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.667/6.667** beslist om kwijting te verlenen aan de syndicus Exclusief Beheer voor het boekjaar **2022**.

7a. Verkiezing leden raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2 +1

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat:

- Dhr. [naam] -> wordt verkozen met **6.667/6.667**
- Dhr. [naam] -> wordt verkozen met **6.667/6.667**
- Dhr. [naam] -> wordt verkozen met **6.667/6.667**
- Dhr. [naam] -> wordt verkozen met **6.667/6.667**
- Dhr. l [naam] -> wordt verkozen met **6.667/6.667**

Er wordt met **6.667/6.667** beslist om deze mede-eigenaars aan te stellen als leden van de raad van mede-eigendom.

7b. Verkiezing commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

Dhr. [naam] zal 1 maal per jaar in de namiddag instaan voor de controle van de rekeningen ten kantore van Exclusief Beheer (of online), na afspraak met de dienst boekhouding.



Voorgenoemde commissaris der rekeningen wordt met **6.667/6.667** verkozen door de algemene vergadering.

8a. Beslissing, toelichting & evaluatie van de verschillende (onderhouds)contracten met EB & bespreking verantwoordelijkheid T4Q m.b.t. onderhoud + mandatering RVM/mede-eigenaar(s)

Meerderheid: 1/2 +1 & meerderheid 2/3

De beheersinstantie T4Q heeft de meeste contracten met leveranciers in uw gebouw. Normaliter is het de bedoeling dat zij ons de keuringen overmaken om op Open Syndic te plaatsen. Wij krijgen echter sedert lange tijd niets meer binnen. Bij aandringen bij T4Q verwees men ons door naar Syncura 4Care, technisch verantwoordelijke van VME T Convent aangesteld door T4Q vorig jaar. Indien wij zaken zoals bv. keuring lift vragen aan Syncura4Care mogen wij deze niet ontvangen. Wij hebben bijgevolg geen idee wat het laatste keuringsverslag van de lift is. Indien wij een opmerking overmaken over bv. de brandblussers dan zegt Syncura4Care dat zij geen contract hebben met de leverancier en verwijzen ons opnieuw door naar T4Q. Dit blijkt een vicieuze cirkel te zijn.

8b. Beslissingen & goedkeuringen m.b.t. T4Q, toelichting samenwerking en uitgebreide evaluatie beheersinstantie T4Q inclusief technisch beheer door T4Q en Syncura 4Care + mandatering RVM/mede-eigenaar(s) m.b.t. opzegging contract met T4Q

Meerderheid: 1/2 +1 & meerderheid 2/3

Zie buitengewone vergadering T4Q in bijlage aub

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** ook dit punt mee te laten opnemen door Mtr. Abbeloos zodat we zekerheid verkrijgen over bepaalde zaken. Er is geen enkele transparantie op heden. Te starten met een ingebrekestelling door Mtr. Abbeloos en een bijkomende bemiddeling met T4Q. In dit mandaat zit eveneens een verlenging van de evt. opzegging van T4Q door de RvM indien zij dit nodig achten.

8c. Toelichting onderhoudscontracten onder beheer van T4Q + evaluatie

Verzekeringen:

- | | |
|---|--|
| - Blokpolis: | B.D.M. -> via Exclusief Beheer |
| - Burgerlijke aansprakelijkheid: | B.D.M. -> via Exclusief Beheer |
| - Rechtsbijstand: | DAS -> via Exclusief Beheer |

Leverancier elektriciteit/gas gemeenschappelijke delen:	ENGIE -> via T4Q
Onderhoud brandblussers:	Ansul -> via T4Q
Onderhoud brandhaspels:	Ansul -> via T4Q
Onderhoud noodverlichting + keuring:	Ansul -> via T4Q
Onderhoud rookluis + keuring:	Ansul -> via T4Q
Keukenblusinstallatie	SICLI -> via T4Q
Onderhoud schoorsteen en ventilatiekanalen:	Leuckx -> via T4Q
Onderhoud D luchtgroep kelderverdiep	Leuckx -> via T4Q (werd
doorgegeven aan de firma Leuckx door Exclusief Beheer) Syncura dient dit verder op te volgen.	



Onderhoud brandmeldcentrale + verplichte inspecties:	<i>Kingspan Argina -> via T4Q</i>
Onderhoud gasdetectiecentrale:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Keuring gasdetectiecentrale:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Keuring aardgasbinneninstallatie:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Onderhoud en nazicht CV-installatie	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud en nazicht Ventilatie healthboxen Renson:	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud en nazicht airco serverlokaal, bar:	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud regenwaterpomp Wilo:	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud vuilwaterpomp Wilo – 2 verschillende putten	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
2x gasdetectiecentrale	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud aquasoft zoutinstallatie+regelmatig opvullen	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Opname meterstanden gas-water	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Berekening afrekening gas:	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Vervangen lampen id gemeenschappelijke delen:	<i>beheersinstantie T4Q</i>
+ onderhoud en afregeling lichtdetectors	
Onderhoud schuifdeur:	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Onderhoud van de liffinstallatie:	<i>Kone -> via T4Q</i>
Noodlijn lift:	<i>Kone -> via T4Q</i>
Controle waarschuwingssalarmsysteem	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Onderhoud ramen	<i>GOM -> via T4Q</i>
Wettelijk verplichte inspecties van de liffinstallaties:	<i>BTV Control -> via T4Q</i>
Tuinonderhoud gemeenschappelijke tuin:	<i>Degmo tuinservice -> via T4Q</i>
Ledigen, reinigen, uitspuiten van de waterput, leidingen (onder hoge druk)	<i>Leverancier dient nog gezocht te worden -> via T4Q</i>
	<i>Van Rossem -> via T4Q</i>
Onderhoud dakgoten + nazicht dak :	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Ruimen sneeuw/ijsvrij maken paden:	<i>Open Syndic (indexatie)</i>
Online-toegang/digitale opslag:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Onderhoud en nazicht co detectie/ RWA+ evacuatie in de garage	
Nazicht en onderhoud garagepoort	MIBA - poorten
Periodieke (5 jaarlijkse keuringen) laagspanningsborden Exclusief Beheer van zodra we de correcte eendraadsschema's doorkrijgen -> moet in oktober 2023 gebeuren	
Onderhoud en herstel noodoproepinstallatie Tunstall	
Onderhoud en herstel toegangscontrole	
Periodiek onderhoud keukentoestellen inclusief extractiegroep	
Contract ongedierte bestrijding	rentokil via T4Q (?)

9. Beslissing & toelichting en goedkeuring voorstel begroting boekjaar 2023-2024 + toelichting wijze van opvragingen

Meerderheid: 1/2 +1

Meerderheid: 1/2

Als budget voor het boekjaar 2023-2024 wordt er een bedrag van **28 750 euro** voorzien. Dit wordt met **6.667/6.667** aanvaard door de algemene vergadering.



Het budget wordt herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

De provisies dienen te worden overgemaakt op de zichtrekening van VME 't Convent met toevoeging van de gestructureerde mededeling. Na afloop van het boekjaar zal iedere mede-eigenaar zijn individuele afrekening ontvangen samen met alle bijhorende documenten.

Toelichting & beslissing en goedkeuring schadebeding bij achterstallige betalingen & betalingsvoorwaarden

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door Exclusief Beheer strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- Standaard betalingstermijn: 1 maand met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies. Op datum van de vermelde vervaldag, dienen de fondsen op rekening van de VME aanwezig te zijn.
- Na 1 maand herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel)
- Na 1 maand + 15 kalenderdagen een aangetekende ingebrekestelling. Hiervoor zal **30 euro** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van 15 dagen)
- Wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman/deurwaarder van de VME, waarvoor 200 euro administratieve kosten worden aangerekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de VME treedt in werking.

Schadebeding ten voordele van de VME:

Indien Exclusief Beheer het dossier aan de raadsman/deurwaarder overdraagt, wordt ten voordele van de VME 't Convent een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **200 euro** aan de wanbetaler.

Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder in gebreke stelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bevoegdheidsbeding:

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van het arrondissement Dendermonde bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.



10. Beslissing opbouw globaal/specifiek(e) reservefonds(en)

Meerderheid: 4/5 voor geen verdere opbouw reservefonds

Meerderheid: 1/2 +1 indien opbouw reservefonds > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

Een reservefonds wordt in vele gebouwen aangelegd om grote onverwachte herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote afzonderlijke opvraging te moeten laten plaatsvinden. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan beslist worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservefonds niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Door de nieuwe Wet op Mede-eigendom is het opbouwen van het reservefonds een wettelijke verplichting geworden. Dit minstens ten bedrage van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Voor **VME 't Convent** zou betekenen.

Er kan evenwel met een 4/5^e meerderheid beslist worden om dit reservefonds niet op te bouwen.

Er wordt voorgesteld om een reservefonds op te bouwen à rato van **10.000 euro** op jaarbasis.

De algemene vergadering gaat met **6.667/6.667** akkoord met het voorstel van **10.000 euro**. De opvraging van het reservefonds zal plaatsvinden op **15 september 2023 onder verdeelsleutel "2 kosten geheel gebouw"**.

11. Bespreking aanpak schades binnen de VME op heden

Meerderheid: 1/2 +1

De algemene vergadering gaat met **6.667/6.667** akkoord met de regeling zoals besproken op AV.

12. Evt. aanpassing en goedkeuring reglement van interne orde

Meerderheid: 1/2 +1

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om **geen** wijzigingen door te voeren aan het RIO van VME T CONVENT en **niet** akkoord te gaan met de interne afsprakennota die eenzijdig gewijzigd werd door beheersinstantie T4Q.



13a. Beslissing en/of toelichting & goedkeuring m.b.t. diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken + mandatering RvM + evt. mede-eigenaars:

Meerderheid: 2/3

- Toelichting, beslissing & goedkeuring voor een kleine herstelling, scheur in steunbeer, ter hoogte van het appartement van Dh

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** dat Dh deze werken mag uitvoeren.

13b. Beslissing en goedkeuring m.b.t. financiering diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken + mandatering RvM + evt. mede-eigenaars:

Meerderheid: 1/2 + 1 + Meerderheid: 2/3

N.V.T.

14. Update Stad Halle m.b.t. overdracht perceel van VME 't Convent naar Stad Halle + vernieuwing mandatering werkgroep comité Paterskerk

Meerderheid: 2/3

De RvM kwam met Stad Halle niet tot een consensus m.b.t. het overlaten van de gaanderijen aan Stad Halle onder bepaalde voorwaarden. Stad Halle toont ook niet veel interesse meer om dit nog over te laten en nam niet zoveel initiatief meer van zodra ze hoorden dat we bepaalde voorwaarden stelden.

Met het oog op de herstellingen die zullen gebeuren aan de Paterskerk door Stad Halle verleent de algemene vergadering met **6.667/6.667** wel nog steeds een mandaat aan de werkgroep Comité Paterskerk. Dit teneinde VME T CONVENT te kunnen blijven vertegenwoordigen bij o.m. Stad Halle.

15a. Toelichting afgesloten beheersovereenkomst i.s.m. Stad Halle en Onroerend Erfgoed om het bekomen van subsidies i.h.k.v. restauratie en onderhoud Recolletenklooster (VME 't Convent + De Paterskerk)

Meerderheid: 1/2de + 1

15b. Beslissing en goedkeuring vernieuwing mandatering RvM en/of mede-eigenaars voor verdere onderhandelingen en beslissingen aangaande dit agendapunt.

Meerderheid: 1/2de + 1 + Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.667/6.667** om een mandaat te verlenen aan de raad van mede-eigendom om alle beslissingen aangaande de beheersovereenkomst inclusief evt. subsidieaanvragen te nemen.



- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode waarin de algemene vergadering zal plaatsvinden, worden overgemaakt via e-mail of via de post.
- Mensen die hun e-mailadres en/of telefoonnummer/gsm-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten geworden samen met hun volledige gegevens op administratie@exclusiefbeheer.be
- Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be

De vergadering wordt gesloten om 22.30 uur

Nathalie Van Poltaerj
Gebouwenbeheerder

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 11/11 pagina's
Handtekeningen

: