

Statutaire Algemene Vergadering

26/03/2026 (14:03 - 16:16) - Kerkplein 5, 9160 Lokeren (BE)

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
	A2 (3650) - 3650			
	D0 (3650) - 3650			
	B3 (3900), GARAGE 7 (300), P4 (50) - 4250			
	E3 (3650), GARAGE 4 (300) - 3950			
	F4 (3700), GARAGE 12 (300), P5 (50) - 4050			
	C2 (3700), GARAGE 6 (300) - 4000			
	D1 (3650) - 3650			
	C1 (3700), GARAGE 11 (300) - 4000			
	E2 (3650), GARAGE 8 (300), P8 (50) - 4000			
	C0 (3700), P6 (50) - 3750			
	C3 (3700), GARAGE 2 (300) - 4000			
	A1 (3650), P7 (50) - 3700			
	B1 (3900), GARAGE 18 (250) - 4150	2		
	D3 (3650), GARAGE 3 (300), KELDER 1 (50), P9 (50) - 4050			
	A3 (3650), P3 (50) - 3700			
	D4 (3650), GARAGE 1 (300) - 3950			
	C4 (3700), GARAGE 9 (300), KELDER 2 (175) - 4175			

6 Bevestiging verdeelsleutel watermeters

Telling: 66675 / 66675 - 100 %
Ja: 66675

Meerderheid: 4/5
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De factuur van De Watergroep werd in het verleden steeds verdeeld volgens aandelen. Aangezien dit geen realistische verdeling is volgens verbruik, werd er besloten om af te rekenen per verbuis adhv tussenmeters. Dit punt zal elk jaar op de vergadering aan bod komen om zo de aanpassing van de basisakte met betrekking tot het wijzigen van de verdeelsleutel te vermijden. Dit is een zeer grote kost.

De syndicus geeft toelichting hoe de verbruiken zijn berekend. Iedere eigenaars is verantwoordelijk voor zijn eigen privatieve teller. Alle eigenaars zijn akkoord dat de tellers op het einde van het jaar doorgegeven worden aan de syndicus.

De meters worden op een vast dag opgenomen. Deze datum zal gecommuniceerd worden naar alle eigenaars wanneer de meter wordt opgenomen. Deze zal steeds doorgaan tijdens de jaarwissel.

Hierover is een unaniem akkoord.

7 Kwijting voorbij weringsjaar

7.1 Kwijting syndicus

Telling: 66675 / 66675 - 100 %
Ja: 66675

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De vergadering verleent kwijting aan de syndicus.

7.2 Kwijting Raad van Mede-eigendom

Telling: 66675 / 66675 - 100 %
Ja: 66675

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De vergadering verleent kwijting aan de Raad van Mede-eigendom.

7.3 Kwijting Commissaris van de Rekeningen

Telling: 66675 / 66675 - 100 %
Ja: 66675

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De vergadering verleent kwijting aan de Commissaris van de Rekeningen.

8 Samenstelling Raad van Mede-eigendom

Telling: 66675 / 66675 - 100 %
Ja: 66675

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Op heden bestaat de raad uit 3 leden.

De vergadering is akkoord dat de raad uit 3 aantal leden bestaat.

12 Verlengen mandaat syndicus + mandaat ondertekenen overeenkomst

Telling: 66675 / 66675 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 66675

Nee: 0

Onthouding: 0

Het mandaat van Trigon verloopt 19/08/2026. De syndicus vraagt de vernieuwing van het mandaat voor een periode van 3 jaar, onder dezelfde voorwaarden mits indexatie. De eigenaars zijn unaniem akkoord met het verlengen van het mandaat van 3 jaar. De syndicus dankt de eigenaars voor het vertrouwen.

De voorzitter van de algemene vergadering verkrijgt unaniem het mandaat tot het tekenen van de overeenkomst. Een kopie van de overeenkomst zal op het klantenportaal van de VME worden gepubliceerd.

13 Goedkeuring raming van gewone werkmiddelen

Telling: 66675 / 66675 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 66675

Nee: 0

Onthouding: 0

De vergadering keurt de raming voor huidig boekjaar tbv 42.720 euro goed.

14 Bespreking en beslissing aangroei reservefonds + datum opvraging

Telling: 66675 / 66675 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 66675

Nee: 0

Onthouding: 0

Het reservefonds bedraagt op datum van 31/12/2025 38.817,21 euro.

De wet op mede-eigendom legt sinds 01/01/2019 de verplichting op om het reservefonds jaarlijks te laten aangroeien met minimum 5% van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand boekjaar, vanaf 5 jaar na de voorlopige oplevering.

Voor VME Ten Berge zou dit volgende betekenen: 43.211,17 euro *5 % = 2.160,55 euro.

De vergadering beslist unaniem om 10.000 euro te sparen. Dit zal opgevraagd worden samen met de notulen.

15 Bespreking renovatie gemeenschappelijke toevoerleidingen

Tijdens de Algemene Vergadering van 27 maart 2025 werd door meerdere bewoners melding gemaakt van een merkbaar verminderde druk op het kraanwater. Ook nadien werd deze problematiek herhaaldelijk onder onze aandacht gebracht.

Naar aanleiding hiervan werd een technisch onderzoek uitgevoerd naar de staat van het leidingennet binnen de residentie. Hieruit is gebleken dat op meerdere plaatsen de toevoerleidingen ernstig dichtgeslibd zijn, wat leidt tot verstoppingen en drukverlies. Vooral ter hoogte van de privatieve tussenmeters werd elektrolyse vastgesteld, met aantasting en verzwakking van de leidingen tot gevolg. Dit verhoogt niet alleen het risico op lekken, maar belemmert ook een stabiele en voldoende waterdruk.

Tijdens de vergadering worden enkele foto's getoond van deze schadebeelden.

De toestand van de leidingen liet geen uitstel meer toe: ze bevonden zich op het einde van hun levensduur en vereisen een dringende renovatie. Aangezien het technisch niet haalbaar is om het volledige leidingennet te vervangen, werd gezocht naar een oplossing waarbij de leidingen via de binnenzijde behandeld kunnen worden.

Na overleg en plaatsbezoeken met diverse gespecialiseerde firma's en een grondig prijsvergelijking, werd - in samenspraak met de raad van mede-eigendom - beslist om de firma e-Pipe aan te stellen voor het uitvoeren van de noodzakelijke werkzaamheden.

E-Pipe past een epoxy-behandeling toe, waarbij de leidingen langs de binnenzijde worden gecoat, zonder dat breekwerken nodig zijn. Daarnaast wordt een garantie van 25 jaar geboden op de behandelde leidingen.

17 Bespreking en beslissing prioriteiten renovatiewerken

Telling: 66675 / 66675 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 66675

Nee: 0

Onthouding: 0

Volgens de studie van Trema is de staat van ons gebouw "redelijk goed".

Dit masterplan is een goede leidraad voor de nog te nemen initiatieven naar 2050 toe.

In navolging van de bespreking van de masterplanstudie, werd in samenspraak met de werkgroep volgend plan van aanpak uitgewerkt en stelt een vorm van prioriteiten:

- Prioriteit: 1- terrassen achter : herstel, waterdicht, balustrades
- Prioriteit: 2- isolatie rondom dakappartement (meteen waterdicht)
- Prioriteit: 3- zijgevel isoleren
- Prioriteit: 4- terrassen vooraan, voegen herstellen, nieuwe balustrades

Dit is een voorstel en dient naar prijszetting +uitvoering verder uitgewerkt te worden. Het geeft een eerste indicatie van de werkzaamheden die ingepland dienen te worden in de aanloop naar 2050.

De vergadering gaat unaniem akkoord met vooropgestelde prioriteitenlijst.

Bij dergelijke grote werkzaamheden, is het sterk aan te raden om een architect aan te stellen. De tussenkomst van een architect zorgt voor zekerheid, kwaliteit en een efficiënte uitvoering van de werken.

Wanneer we de terrassen ter hoogte van de achtergevel wensen aan te pakken bijvoorbeeld, zal dit een invloed hebben op de stabiliteit, de veiligheid en het uitzicht van het gebouw. De architect kan inschatten of een omgevingsvergunning noodzakelijk is en zorgt dat alle plannen en technische documenten correct worden opgesteld en ingediend.

Daarnaast heeft de architect een duidelijke technische meerwaarde. Zij hebben de expertise om te beoordelen welke herstellmethode toegepast dient te worden en kunnen structurele problemen verder beoordelen.

Bovendien stelt de architect de nodige plannen op, lasteboeken en meetstaten. Dit zorgt ervoor dat er vergelijkbare offertes opgevraagd kunnen worden bij aannemers en het voor iedereen duidelijk is wat er precies uitgevoerd zal worden.

Alvorens er offertes opgevraagd kunnen worden voor de voorgestelde werkzaamheden ter uitvoering, dient een architect een studie uit te voeren en een ontwerp. Dit voor een vlot verloop van de werkzaamheden maar ook een grondige voorbereiding zodat de juiste aannemers aangesteld kunnen worden.

De vergadering gaat unaniem akkoord om in de eerste plaats een architect aan te stellen. De leden van de werkgroep (dhr. Lievens, dhr. Eeckhout, dhr. De Cock en dhr. Willemens) verkrijgen unaniem het mandaat om samen met de syndicus hiervoor een dossier voor te bereiden. De aanstelling van de architect zal ter stemming gebracht worden bij een bijzondere algemene vergadering.

18 Bespreking stand van zaken schilderwerken gemene delen

Tijdens de algemene vergadering van 31/03/2023 besloot de VME om schilderwerken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.

Vanwege de tussentijdse werkzaamheden in de gemene delen, werd er telkens besloten om deze werkzaamheden uit te stellen. Vandaag blijken alle noodzakelijke werken waarbij de gemene delen mogelijks beschadigd kunnen worden, afgerond.

Er werd een voorstel uitgewerkt dat ter beschikking staat op het klantenportaal. Indien de VME hiermee akkoord gaat, worden de bekabeling binnengebracht in de gemeenschappelijke delen en tot op de vierde verdieping voorzien. In het verslag kan u de gele lijnen terugvinden, die de private klantaansluitingen voorstellen. Deze zouden pas geplaatst worden wanneer een bewoner een abonnement wenst af te sluiten.

Gezien er momenteel onderhandelingen zijn tussen Wyre en Fiber om dezelfde kabelgoten te kunnen gebruiken en zelfs mogelijkheden om dezelfde bekabeling toe te passen, stelt de vergadering voor om deze beslissing uit te stellen en af te wachten tot er meer duidelijkheid omtrent is.

Er is momenteel geen akkoord om met het voorstel van Wyre te aanvaarden.

20 Bespreking en beslissing vernieuwen verlichting gemeenschappelijke delen

Telling: 0 / 0 - 0 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Nee

Ja: 0

Nee: 0

Onthouding: 0

Het afgelopen jaar mochten wij meermaals de melding ontvangen dat de lichtjes in de schakelaars van de traphal stuk zijn. De leden van de raad, hebben hiervoor nieuwe lampjes aangekocht en zullen deze vervangen.

Tijdens het overleg met de leden van de raad, stelde de leden de vraag of het mogelijk zou zijn om de verlichtingsarmaturen te vervangen naar led verlichting met een sensor. Dit werd nagevraagd bij de elektriciens maar was niet meer in de mogelijkheid om hiervoor een voorstel uit te werken.

De elektriciens geeft aan dat het overal mogelijk is om de armaturen te vervangen naar een met een sensor in de lamp zelf. Dit is ook de goedkoopste uitwerking. Indien de sensor in de schakelaar voorzien zou moeten worden, is dit duurder. De elektriciens raad dan ook aan om eerder de armaturen te gaan vervangen, er moet wel grondig bekeken worden waar deze geplaatst dienen te worden voor een goede reactie.

De vergadering kan zich wel vinden in het voorstel en wilt dit zeker verder onderzoeken.

Gezien er onvoldoende tijd was om dit dossier verder uit te werken, zal dit punt opnieuw opgenomen worden bij de eerst volgende algemene vergadering.

De vergadering is hiermee unaniem akkoord.

Handtekeningen mede-eigenaars

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a stylized, looped flourish extending from the left side.