

VME Hovestraat 163-171 (Res. Mariahof B)

Hovestraat 163 - 171
2650 Edegem
0.850.423.843
Bank: BE11 2200 7905 6248 BIC: GEBABEBB

Syndicus

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag Statutaire Algemene Vergadering

Datum: donderdag 09-03-2023 Tijdstip: 18:30
Locatie: 'T of in Hove Mechelsesteenweg 115-119 Edegem

0. ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 18u30 zijn er 50 van de 92 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 5.790 / 10.000sten. De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal schriftelijk stemmen. De syndicus informeert de Algemene vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1. Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. Tersago als Voorzitter van de huidige algemene vergadering.

De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de huidige algemene Vergadering. De Vergadering beslist om 2 Stemopnemers aan te duiden: Frank De Luycker + Johan De Clerck.

1	Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de algemene vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.692	0	98
	Telling 5692 van 5692	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
	Onthouding van: Schotsmans - Hermans (98 aandelen);			

2. Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/12/2022.

- Balans:

Omschrijving		Debet	Credit
400000	Eigenaars	44.541,91 €	
410000	Reservefonds		79.597,41 €
440000	Leveranciers		62.208,77 €
491000	Afronding		8,84 €
499000	Overdracht waarborgen		3.625,00 €
550002	Spaarrekening Fortis	40.957,73 €	
551003	Zichtrekening Fortis	59.440,38 €	
570000	Kleine kas	500,00 €	
		145.440,02 €	145.440,02 €

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers:

Totale kost boekjaar 2022:	€ 324.100,11
Waarvan bijzondere uitgaven:	
- Studiekosten werven	€ 6.069,33
- Opmaak EPC gemene delen	€ 4.579,85
- Renovatie zijgevel	€ 86.584,40
- Tussenkost reservefonds	- € 121.975,01
- Verzekeringsdossiers	€ 2.971,45
- Diverse kosten (sleutels, kleine onkosten, onkosten RVME ...)	€ 3.444,30
- Ontvangen huurgelden	- € 8.375,16
- Aangroei reservefonds (opvraging + huurgelden)	€ 63.375,16
- Elektriciteitswerken (trappenhal + inkom + kleine herstelling)	€ 31.257,28
- Herstellingen CV	€ 6.302,81
- Vervangen slotkast ingang 163	€ 111,30
- Vervangen slotkast ingang 165	€ 111,30
 Totaal ontvangen provisies doorheen boekjaar 2022:	 € 279.556,05
 Totaal op te vragen saldo:	 € 44.541,91

2	Bespreking financiële situatie	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.689	0	101
<i>Telling</i>	5689 van 5689	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Onthouding van:</i>	Tersago Peter - De Roeck Tim (101 aandelen);			

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen :

Volgende achterstallen worden genoteerd per einde boekjaar:

8400854:	€ 286
8400864:	€ 8.531,78 (onbeheerde nalatenschap – opvolging lopende)
8400901:	€ 1.183,41
8401748:	€ 143
8403693:	€ 133
8404731:	€ 2.824,72
8405220:	€ 88
8405365:	€ 111
8405450:	€ 141
8406308:	€ 2.294,04
8406492:	€ 510,60
8406511:	€ 131

2.1.2 Achterstallenprocedure :

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De maandelijkse voorschotten/afrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars ten laatste de 10^e van elke maand. Eigenaars stellen hiervoor best een doorlopende opdracht in bij hun bank. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen binnen 15 dagen na verzendingsdatum te zijn gecrediteerd op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.
- Bij niet-betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij 13,27 € administratiekosten door de syndicus aan de in gebreke zijnde eigenaar zullen aangerekend worden.
- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij de contractuele administratiekosten (15,92 €) voor deze aangetekende rappel door de syndicus doorgerekend wordt aan de in gebreke blijvende eigenaar. Tevens zal de hoofdsom verhoogd worden met 10% schadebeding dit om de extra administratie die de gemeenschap hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en aanrekening op de hoofdsom van de wettelijke interest toegepast door de rechtbanken. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 15 dagen na postdatum.
- De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van de rappels zullen aan de individuele eigenaar doorgerekend worden onder de 'privatieve kosten' van de eerstvolgende jaarafrekening.
- Indien de betaling 20 dagen na deze aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden, waarbij de contractuele administratiekosten voor de opstart van een juridische procedure (106,14 €) door de syndicus doorgerekend wordt aan de vme om nadien via de 'privatieve kost' van de ingebreke blijvende eigenaar te worden verrekend.

- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.
- In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat eventueel opgevraagd werd in het jaar van de verkoop, evenredig verdeeld in de afrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat zij eigenaar waren, ongeacht in welke kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dat geval een kopij van de verkoopakte aan de syndicus te worden bezorgd. Er dient opgemerkt te worden dat het reservekapitaal eigendom van de vereniging blijft (wordt niet terugbetaald bij een verkoop).
- Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door de eigenaar van dat ogenblik (de verkopende partij), later wordt een kostenverdeling opgesteld pro rata temporis op basis van de werkelijke kosten minus aftrek van dit betaalde voorschot.
 - Bij elke verkoop wordt een bedrag van 500 € via de notaris ingehouden, als voorschot op de eerstvolgende jaarafrekening en dit ongeacht de datum van verkoop. Na goedkeuring van deze e.v. jaarafrekening, wordt het verschil (tegoed/bij te betalen) verrekend in de individuele afrekening van de verkopende partij.
 - Bij elke verkoop worden de administratiekosten van de syndicus (opzoeken en correspondentie) ook via de notaris ingehouden op de verkoopprijs. De kostprijs is afhankelijk van de opzoeken en onderhevig aan indexatie

2.1	Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.790	0	0
<i>Telling</i>	5790 van 5790	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

Van Den Nieuwenhof	Onderhoud brandblusapparaten
ABS Cleaning	Onderhoud gemene delen gebouw
Renewi	Ophaling afvalcontainers
Engie	Elektriciteit
Engie	Aardgas
Remeha	CV-installatie
Van Vlimmeren	Loodgieterij + CV
Proximus	Telefonie liften
Otis	Onderhoud liften
Konhef	Wettelijke controle liften
Caloribel	Meterhuur + opname
Waterlink	Watervoorziening

De Algemene Vergadering heeft geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.2	Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen	Akkoord 5.689	Niet akkrd 0	Onthouding 101
<i>Telling</i>	5689 van 5689	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Onthouding van:</i> Schelkens (101 aandelen);				

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans boekjaar 2022

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen per 31/12/2022 zoals hierboven besproken goed.

2.3	Goedkeuring individuele afrekening + balans boekjaar 2022	Akkoord 5.790	Niet akkrd 0	Onthouding 0
<i>Telling</i>	5790 van 5790	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

2.4 Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures

Heden zijn er geen lopende juridische procedures.

2.4	Bespreking en beslissing inzake eventuele lopende juridische procedures	Akkoord 5.790	Niet akkrd 0	Onthouding 0
<i>Telling</i>	5790 van 5790	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

3. Kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

3	Kwijting Syndicus	Akkoord 5.734	Niet akkrd 0	Onthouding 56
<i>Telling</i>	5734 van 5734	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Onthouding van:</i> De Roy (56 aandelen);				

4. Kwijting Raad van Mede-eigendom - Commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom en commissaris der rekeningen.

4	Kwijting Raad van Mede-eigendom - Commissaris der rekeningen	Akkoord 5.535	Niet akkrd 157	Onthouding 98
<i>Telling</i>	5535 van 5692	<i>Resultaat</i> 97,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Niet akkoord:</i> De Roy (56 aandelen); Van Mooter Davy (101 aandelen);				
<i>Onthouding van:</i> Schotsmans - Hermans (98 aandelen);				

5. Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

De Algemene Vergadering verkiest volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom :

Dhr. Tersago

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer. De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom)

5	Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				5.734	0	56
<i>Telling</i>	5734 van 5734	<i>Resultaat</i>	100,0 %	<i>Aandelen vereist</i>	50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Onthouding van:</i>	De Roy (56 aandelen);					

6. Verkiezing commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen voor het boekjaar 2023:
Mevr. Mes

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Zij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal zij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

6	Verkiezing commissaris der rekeningen			Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
				5.281	241	268
<i>Telling</i>	5281 van 5522	<i>Resultaat</i>	95,6 %	<i>Aandelen vereist</i>	50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Niet akkoord:</i>	Vermeulen - Paques (143 aandelen); Heuten Niels (98 aandelen);					
<i>Onthouding van:</i>	De Roy (56 aandelen); Hendrieckx Sven (111 aandelen); Croes Hugo - Keersmaekers Lea (101 aandelen);					

7. Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering herverkiest BEVEKO BVBA unaniem voor nieuwe periode van 1 jaar en 3 maanden aan de huidige voorwaarden behoudens indexaties. De Voorzitter van de Vergadering wordt gemandateerd de beheersovereenkomst te ondertekenen.

7	Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst	Akkoord 5.689	Niet akkrd 0	Onthouding 101
<i>Telling</i>	5689 van 5689	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Onthouding van:</i>	Van Mooter Davy (101 aandelen);			

8. Bespreking (stand van zaken) uitgevoerde werken 2022

De syndicus overloopt met de algemene vergadering de (stand van zaken van) uitgevoerde werken:

8.1 Centrale verwarming

De syndicus informeert de algemene vergadering dat er de gasbrander van de verwarmingsinstallatie vervangen is. Kostprijs hiervoor bedroeg € 5.048,83.

8.2 Zijgevels

De syndicus informeert de algemene vergadering over de voortgang van de werf zijgevels: De isolatie is geplaatst aan beide zijgevels. De gevel aan de zijde van nr 163 werd reeds voorzien van de eindafwerking. Voor de gevel van nr 171 dient de eindafwerking nog geplaatst. De verdere planning van de afwerking zal afhankelijk zijn van de weersomstandigheden. Bewoners worden hiervan nog afzonderlijk geïnformeerd.

Aan de zijde van de terrassen ter hoogte van nr 163 werd op een aantal plaatsen aan de binnenzijde van de terrassen vochtinfiltratie vastgesteld. De buitenzijde van deze terrasmuren werd voorzien van een nieuwe afwerklaag (verf) en de voegen werden gekit. De vochtproblemen zijn nog niet opgelost. Mogelijks is het ingesloten vocht in de constructie, een andere optie is waterinfiltratie via het bovenliggend terras. Het probleem wordt verder opgevolgd.

8.3 Stemming: gebruik gelden Premie isolatiewerken zijgevel: toevoeging aan het reservefonds

De algemene vergadering beslist unaniem om de gelden dewelke via de premie kunnen verkregen worden toe te voegen aan het reservefonds. Dhr Tersago volgt de opvraging van deze premie mee op in samenwerking met de syndicus.

8.3	Stemming: gebruik gelden Premie isolatiewerken zijgevel: toevoeging aan het reservefonds	Akkoord 5.647	Niet akkrd 143	Onthouding 0
<i>Telling</i>	5647 van 5790	<i>Resultaat</i> 97,5 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Niet akkoord:</i>	Van Hoof - Köslér (143 aandelen);			

9. Bespreking stand van zaken werken vernieuwing verlichting trappenhall / inkom / kelder

De syndicus informeert de algemene vergadering over de uitgevoerde werken aan de verlichting trappenhall en inkom. De led-verlichting, in combinatie met aangepaste minuterie, verbruikt beduidend minder stroom. De verwachte terugverdientijd van deze investering bedraagt 3,3 jaar.

De algemene vergadering wordt geïnformeerd dat de verouderde noodverlichting zal verwijderd worden. De nieuwe verlichting van de traphallen is voorzien van een ingebouwde noodverlichting. Zo kan er bespaard worden op de jaarlijkse onderhoudskost hiervan.

Bij verwijdering van de oude noodverlichting zullen de dan ontstane openingen gedicht worden met een neutraal plaatje.

10. Bespreking heraanleg voortuin + budget

De syndicus informeert de algemene vergadering dat kortelings (exacte data volgen nog) de voortuin geëgaliseerd en terug ingezaaid zal worden. De beschadigde stukken naast de werf kunnen uitgevoerd worden zodra de werken afgelopen zijn (lees: stelling verwijderd).

Inzake de bloembakken: De algemene vergadering zal dit in eigen beheer terug opfrissen. Bewoners die hieraan wensen bij te dragen mogen zich bij Dhr. Tersago melden.

11. Bespreking uit te voeren werken (2023-2024) o.a. vernieuwing luifels ingangen + buitendeuren elke ingang

De syndicus bespreekt de staat van de luifels boven de ingangen met de algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist om offertes voor het vernieuwing van de inkomportiek op te vragen en dit dossier op de volgende algemene vergadering te presenteren.

12. Bespreking en stemming: goedkeuring werken: Vernissen houten handvaten inkomdeuren + financiering ((op vraag van De Luycker - Deelen)

De syndicus bespreekt de staat van de handgrepen van de buitendeuren van de ingangen met de algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken niet goed te keuren (gelet op agendapunt 11).

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken niet te financieren.

12	Bespreking en stemming: goedkeuring werken: Vernissen houten handvaten inkomdeuren + financiering ((op vraag van De Luycker - Deelen)	<i>Akkoord</i>	<i>Niet akkrd</i>	<i>Onthouding</i>
		1.443	1.221	3.126
<i>Telling</i>	1443 van 2664	<i>Resultaat</i> 54,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 2/3	<i>Besluit</i> Verworpen
Niet akkoord:	Changoluisa - Cools (143 aandelen); De Roy (56 aandelen); Franssens (110 aandelen); Hendrieckx Sven (111 aandelen); Jacquemart Christine (101 aandelen); Lauriks (133 aandelen); Lauriks Koen (10 aandelen); Tersago Peter - De Roeck Tim (101 aandelen); Van Dingenen Frans (88 aandelen); Van Mooter Davy (101 aandelen); Van de Velde - Baguette (110 aandelen); Vennekens Alphonsus (56 aandelen); Verbraeken - Baetens (101 aandelen);			
Onthouding van:	Bladt - Verstraeten (101 aandelen); Croes Hugo - Keersmaekers Lea (101 aandelen); De Clerck - De Bondt (143 aandelen); De Laet (153 aandelen); De Luycker - Deelen (163 aandelen); Fornoville (81 aandelen); Guinee - Nys (148 aandelen); Heuten Niels (98 aandelen); Horsten (81 aandelen); Jansen (133 aandelen); Kusters - Van der Wee (143 aandelen); Laumen - Mertens (101 aandelen); Melkior (143 aandelen); Michiels - Van Gansen (143 aandelen); Michiels Koen (88 aandelen); Schelkens (101 aandelen); Sterckx (143 aandelen); Van Hoof - Kössler (143 aandelen); Van Laer - Van Geffen (111 aandelen); Vandijck Caroline (133 aandelen); Vermeulen - Paques (143 aandelen); Vermimmen (310 aandelen); Willems - Wydock (111 aandelen); Wuyts - Verhoeven (111 aandelen);			

13. Bespreking dossier elektrisch opladen wagens

De syndicus bespreekt het dossier inzake het opladen van elektrische wagens met de algemene vergadering. De RVME legt een eerste ontvangen offerte voor, grootorde € 15.000,00.

Dhr Devenijns presenteert uitvoerig de mogelijkheden en het belang van toekomstgerichte investeringen. De algemene vergadering bespreekt de voor- en nadelen.

13.1 Bespreking en stemming goedkeuring werken: plaatsing laadpalen (bovengronds) + de nodige aanpassingen aan het elektrisch circuit

De algemene vergadering beslist om de werken: aanleg van een voorziening om elektrische en hybride wagens op te laden goed te keuren.

13.1	Bespreking en stemming goedkeuring werken: plaatsing laadpalen (bovengronds) + de nodige aanpassingen aan het elektrisch circuit	Akkoord 4.135	Niet akkrd 786	Onthouding 869
Telling	4135 van 4921	Resultaat 84,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Croes Hugo - Keersmaekers Lea (101 aandelen); De Mey Brigitte (131 aandelen); Schelkens (101 aandelen); Vermeulen - Paques (143 aandelen); Vermimmen (310 aandelen);			
Onthouding van:	De Clerck - De Bondt (143 aandelen); De Laet (153 aandelen); Hautem (98 aandelen); Jansen (133 aandelen); Michiels - Van Gansen (143 aandelen); Mondon (143 aandelen); Vennekens Alphonsus (56 aandelen);			

13.2 Bespreking en stemming verlenen mandaat aan RVME en Beveko om offertes inzake goedgekeurde werken / te ondernemen stappen goed te keuren

De algemene vergadering beslist om de RVME in samenwerking met de syndicus een mandaat te verlenen om de offertes goed te keuren binnen een budget van € 18.000,00.

13.2	Bespreking en stemming verlenen mandaat aan RVME en Beveko om offertes inzake goedgekeurde werken / te ondernemen stappen goed te keuren	Akkoord 4.432	Niet akkrd 685	Onthouding 673
Telling	4432 van 5117	Resultaat 86,6 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Vermeulen - Paques (143 aandelen); Vermimmen (310 aandelen); Croes Hugo - Keersmaekers Lea (101 aandelen); De Mey Brigitte (131 aandelen);			
Onthouding van:	De Laet (153 aandelen); De Clerck - De Bondt (143 aandelen); Jansen (133 aandelen); Michiels - Van Gansen (143 aandelen); Schelkens (101 aandelen);			

13.3 Bespreking en stemming financiering der goedgekeurde werken

De algemene vergadering beslist om deze werken via het reservekapitaal te financieren.

13.3	Bespreking en stemming financiering der goedgekeurde werken	Akkoord 4.575	Niet akkrd 786	Onthouding 429
Telling	4575 van 5361	Resultaat 85,3 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Vermeulen - Paques (143 aandelen); Vermimmen (310 aandelen); Croes Hugo - Keersmaekers Lea (101 aandelen); De Mey Brigitte (131 aandelen); Schelkens (101 aandelen);			
Onthouding van:	De Laet (153 aandelen); Jansen (133 aandelen); Michiels - Van Gansen (143 aandelen);			

14. Bespreking EPC gemene delen

De syndicus en de RVME overlopen het opgemaakte EPC van de gemene delen met de algemene vergadering. Het opgemaakte EPC van de gemene delen van het gebouw zal als bijlage aan dit verslag toegevoegd worden. Het kan gebruikt worden bij het opmaken van individuele EPC van de appartementen.

15. Bespreking en stemming conciërgerie: einde huur + offertes uit te voeren renovatiewerken

De syndicus bespreekt de huidige leegstand van het conciërge-appartement.

De algemene vergadering beslist om het appartement op te frissen / renoveren waar nodig, zodat het terug verhuurd kan worden.

15.1 Bespreking en stemming goedkeuring te ondernemen stappen

De algemene vergadering beslist om al zeker de badkamer en keuken bij te werken waar nodig of te vernieuwen. Er zal ook nagekeken worden of het elektrische circuit aan de normen voldoet. Desgevallend zullen hier de nodige aanpassingen aan uitgevoerd worden.

15.1	Bespreking en stemming goedkeuring te ondernemen stappen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5.647	143	0			
Telling	5647 van 5790	Resultaat	97,5 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit	Aangenomen
Niet akkoord:	Changoluisa - Cools (143 aandelen);						

15.2 Bespreking en stemming verlenen mandaat aan RVME om offertes inzake goedgekeurde werken / te ondernemen stappen goed te keuren

De algemene vergadering beslist om de RVME in samenwerking met de syndicus een mandaat te verlenen om de offertes goed te keuren.

De algemene vergadering verzoekt om het appartement zo spoedig mogelijk terug te verhuren (na uitvoering van de noodzakelijke/nuttige renovatiewerken).

15.2	Bespreking en stemming verlenen mandaat aan RVME om offertes inzake goedgekeurde werken / te ondernemen stappen goed te keuren	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5.647	143	0			
Telling	5647 van 5790	Resultaat	97,5 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit	Aangenomen
Niet akkoord:	Changoluisa - Cools (143 aandelen);						

15.3 Bespreking en stemming financiering der goedgekeurde werken

De algemene vergadering beslist om deze werken te financieren via het reservekapitaal.

15.3	Bespreking en stemming financiering der goedgekeurde werken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding			
		5.546	244	0			
Telling	5546 van 5790	Resultaat	95,8 %	Aandelen vereist	50% + 1	Besluit	Aangenomen
Niet akkoord:	Van Der Reeth Dirk (101 aandelen); Changoluisa - Cools (143 aandelen);						

16. Bespreking en stemming: verwijdering betonnen biggeruggen voortuinen (op vraag van Bob Houten)

De syndicus bespreekt de aanwezigheid van de betonnen biggeruggen in de voortuinen.

De algemene vergadering beslist om de biggeruggen niet te verwijderen.

16	Bespreking en stemming: verwijdering betonnen biggeruggen voortuinen (op vraag van Bob Houten)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		2.521	2.426	843
<i>Telling</i>	2521 van 4947	<i>Resultaat</i> 51,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 2/3	<i>Besluit</i> Verworpen
Niet akkoord:	Bladt - Verstraeten (101 aandelen); Croes Hugo - Keersmaekers Lea (101 aandelen); De Clerck - De Bondt (143 aandelen); De Mey Brigitte (131 aandelen); De Roy (56 aandelen); Franssens (110 aandelen); Guldentops Aicha (101 aandelen); Hendrieckx Sven (111 aandelen); Jacquemart Christine (101 aandelen); Jansen (133 aandelen); Lauriks (133 aandelen); Lauriks Koen (10 aandelen); Michiels - Van Gansen (143 aandelen); Michiels Koen (88 aandelen); Tersago Peter - De Roeck Tim (101 aandelen); Van Der Reeth Dirk (101 aandelen); Van Hoof - Kösler (143 aandelen); Van de Velde - Baguette (110 aandelen); Vennekens Alphonsus (56 aandelen); Vermeulen - Paques (143 aandelen); Vermimmen (310 aandelen);			
Onthouding van:	Changoluisa - Cools (143 aandelen); Laumen - Mertens (101 aandelen); Mondon (143 aandelen); Van Laer - Van Geffen (111 aandelen); Van Mooter Davy (101 aandelen); Vandijck Caroline (133 aandelen); Willems - Wydock (111 aandelen);			

17. Bespreking en stemming gebruiken in en rond het gebouw + opnemen modaliteiten in het RIO

17.1 Terrassen voor- en achterkant

De algemene vergadering verzoekt alle bewoners uitdrukkelijk om de terrassen aan voor- en achterzijde steeds vrij te houden van grote meubels, buitenunits airco-toestellen en hindernissen. De terrassen zijn immers officiële vluchtwegen. De tussenschotten dienen ten allen tijden open kunnen draaien om te vluchten naar de brandladders aan de achterzijde van het gebouw en naar aanpalende terrassen aan de voorzijde van het gebouw.

Bij een evacuatie (zoals een brand) dient het verlaten van het gebouw steeds vlot te kunnen verlopen. De terrassen zijn hierbij een belangrijke vluchtweg.

De algemene vergadering wenst te benadrukken dat er niets aan de terrasborstweringen bevestigd mag worden (immoborden, bloembakken, ...). cf basisakte.

De algemene vergadering beslist om aan de huidige modaliteiten geen wijziging aan te brengen.

17.1	Terrassen voor- en achterkant	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4.692	223	875
<i>Telling</i>	4692 van 4915	<i>Resultaat</i> 95,5 %	<i>Aandelen vereist</i> 2/3	<i>Besluit</i> Aangenomen
Niet akkoord:	Vennekens Alphonsus (56 aandelen); De Roy (56 aandelen); Hendrieckx Sven (111 aandelen);			
Onthouding van:	Kusters - Van der Wee (143 aandelen); Michiels - Van Gansen (143 aandelen); Mondon (143 aandelen); Scheikens (101 aandelen); Tersago Peter - De Roeck Tim (101 aandelen); Van Mooter Davy (101 aandelen); Changoluisa - Cools (143 aandelen);			

17.2 Fietsenkelders en fietsenstalling buiten

De algemene vergadering wenst te benadrukken dat de fietsenkelders voor alle bewoners toegankelijk zijn. De buitenfietsenplaatsen zijn vooral voorzien voor eventuele bezoekers. Het is niet toegelaten om de fietsen op de toegangspadjes naar de inkomdeuren te plaatsen.

In de zomermaanden 2023 zal er wederom een fietsopruimactie gehouden worden om alle ongebruikte fietsen te verwijderen. Dit zal tijdig gecommuniceerd worden.

De algemene vergadering beslist om aan de huidige modaliteiten geen wijziging aan te brengen.

17.2	Fietsenkelders en fietsenstalling buiten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		3.523	0	2.267
Telling	3523 van 3523	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
				2/3
				Besluit Aangenomen
Onthouding van:	Bladt - Verstraeten (101 aandelen); Changoluisa - Cools (143 aandelen); Croes Hugo - Keersmaekers Lea (101 aandelen); De Clerck - De Bondt (143 aandelen); De Laet (153 aandelen); De Luycker - Deelen (163 aandelen); De Mey Brigitte (131 aandelen); Franssens (110 aandelen); Guinee - Nys (148 aandelen); Kusters - Van der Wee (143 aandelen); Sterckx (143 aandelen); Tersago Peter - De Roeck Tim (101 aandelen); Van Mooter Davy (101 aandelen); Vandijck Caroline (133 aandelen); Vermeulen - Paques (143 aandelen); Vernimmen (310 aandelen);			

17.3 Zonneluifels + Zonnescreeens: zowel vooaan + onderzijde terras + tegen gevelmuur + RAL-kleur

De algemene vergadering herhaalt dat zonneluifels tegen de gevel of aan de onderzijde van het terras moeten bevestigd zijn, conform de modaliteiten en kleurbepaling vastgelegd in de basisakte.

De algemene vergadering beslist om aan de huidige modaliteiten geen wijziging aan te brengen.

17.3	Zonneluifels + Zonnescreeens: zowel vooaan + onderzijde terras + tegen gevelmuur + RAL-kleur	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4.310	98	1.382
Telling	4310 van 4408	Resultaat	97,8 %	Aandelen vereist
				2/3
				Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	Heuten Niels (98 aandelen);			
Onthouding van:	Bladt - Verstraeten (101 aandelen); Changoluisa - Cools (143 aandelen); De Clerck - De Bondt (143 aandelen); De Roy (56 aandelen); Devenijns - Van Genechten (143 aandelen); Jansen (133 aandelen); Kusters - Van der Wee (143 aandelen); Melkior (143 aandelen); Sterckx (143 aandelen); Tersago Peter - De Roeck Tim (101 aandelen); Vandijck Caroline (133 aandelen);			

17.4 Bespreking protocol vervangen ramen

De algemene vergadering herhaalt dat bij vernieuwing van ramen (voor/zij/achtergevel) het uitzicht bewaard dient te blijven. De bestaande indeling en afmetingen van de ramen dienen behouden te blijven. De te gebruiken kleur is natuurkleurig geanodiseerd aluminium(geen grijze RAL-kleur). Deze bepalingen werden ook opgenomen in het 'verbouwprotocol'. Er kunnen onder geen beding afwijkingen toegestaan worden op deze bepalingen.

Er wordt melding gemaakt dat er bij verschillende appartementen nieuwe ramen geplaatst zijn dewelke afwijken van de voorgeschreven modaliteiten. Hier is een afwijking van de afmetingen en van de voorgeschreven kleur vastgesteld.

De syndicus neemt deze situatie op met de betrokken eigenaars zodat deze foutieve uitvoering kan rechtgezet worden.

De algemene vergadering beslist om aan de huidige modaliteiten geen wijziging aan te brengen.

17.4	Bespreking protocol vervangen ramen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4.883	0	907
Telling	4883 van 4883	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
				2/3
				Besluit Aangenomen
Onthouding van:	Jansen (133 aandelen); Melkior (143 aandelen); Michiels - Van Gansen (143 aandelen); Tersago Peter - De Roeck Tim (101 aandelen); Van Mooter Davy (101 aandelen); Changoluisa - Cools (143 aandelen); Devenijns - Van Genechten (143 aandelen);			

18. Goedkeuring van de ontwerpbegroting 2023 en stemming + goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De Syndicus geeft toelichting bij de ontwerpbegroting voor het boekjaar 2023, cf. de documenten 'budget' verzonden samen met de uitnodiging van de huidige algemene vergadering.

Deze begroting wordt als volgt bepaald:
Uitgaven vorig boekjaar: € 324.100,11

Gewone uitgaven:	€ 327.500,00
Buitengewone uitgaven:	€ 64.000,00 (waarvan € 4.000,00 inkomsten huur)
Totaal	€ 392.500,00

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de ontwerpbegroting voor het komende boekjaar 2023.

De algemene vergadering keurt unaniem volgende maandelijks provisie goed:

Werkkapitaal + Reservekapitaal:

€ 330.000,00 + 60.000,00 / jaar / voor de gehele vme / verdeelt per quotiteiten
= € 27.500,00 + 5.000,00 / maand / voor de gehele vme / verdeelt per quotiteiten
Dit met ingang op 01/04/2023 voor een periode van 12 maanden.

18	Goedkeuring van de ontwerpbegroting 2023 en stemming + goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal	<i>Akkoord</i>	<i>Niet akkrd</i>	<i>Onthouding</i>
		5.055	199	536
<i>Telling</i>	5055 van 5254	<i>Resultaat</i> 96,2 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen
<i>Niet akkoord:</i>	Changoluisa - Cools (143 aandelen); De Roy (56 aandelen);			
<i>Onthouding van:</i>	Bladt - Verstraeten (101 aandelen); Franssens (110 aandelen); Horsten (81 aandelen); Sterckx (143 aandelen); Van Mooter Davy (101 aandelen);			

VARIA:

1. De raad zal nazien waar de afsluitplaten van de keldergaten liggen en deze plaatsen tijdens de wintermaanden om de afkoeling van de kelder te voorkomen.
2. De raad van mede-eigendom is bereikbaar via het volgende emailadres: petertertsago.mariahofB@gmail.com

Na uitputting van de dagorde, wordt de algemene vergadering beëindigd omstreeks 21u00.

Overeenkomstig de wet op mede-eigendom worden de notulen aan het einde van de zitting en na lezing, ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De ondertekende versie van de notulen liggen ter inzage voor de mede-eigenaars, op het kantoor van de syndicus.

De genomen beslissingen van de huidige algemene vergadering zijn bindend en kunnen rechtstreeks worden tegengesteld door degenen waaraan zij tegenstelbaar zijn.