

Gebouw: Nelson(0850.377.719)

Tijdstip: 1/11/2023 6:00:00 PM

Aanwezig: 6490/10000 (64.90%) quotiteiten, 16/27 (59.26%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om **XXuXX**.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **4: Dossier (renovatie)werken: Modernisatie lift volgens risicoanalyse : plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: Modernisatie lift volgens risicoanalyse

De syndicus vroeg 2 offertes aan.

- Offerte De Lift

Dit vraagt een grote modernisatie. Nieuwe liftbesturing + knopendozen dient de firma verplicht te vervangen.

De firma raadt de VME aan om direct de liftmachine te bestellen anders worden er +/- 1500 € aan verloren kosten. De prijzen van liftmachines stijgen enorm. In het verleden waren al herhaaldelijk verschillende opmerkingen met betrekking tot slijtage van de motor.

Prijs voor deze modernisatie : 14.123,65 € (BTW exclusief)

Optie opbouw led verlichting: 940, 15 € (BTW exclusief)

Plaatsen nieuwe liftmachine: 8.759,40 € (BTW exclusief)

Totaal : 23.823,2 € (BTW exclusief)

- Offerte Otis

Ook Otis stelde vast dat dit over een grote modernisatie gaat. Er zit hier binnen en buiten de kooi een combinatie van allerlei merken en verouderde drukknopen.

Plaatsen nieuwe liftmachine : 8.385,00 € (BTW excl.)

Prijs voor modernisatie + degelijke sturing met alle drukknopen: 15.975,12 € (BTW excl)

Totaal: 24.360,12 € (BTW excl)

Een onderhoudscontract van de firma Otis wordt aangeboden voor de totale prijs van **826.80 € (BTW inclusief) / jaar.**

Onder voorbehoud van eventuele prijsstijgingen.

Na plenaire bespreking stemt de AV om de werken te laten uitvoeren door de firma Otis alsook het onderhoudscontract. De AV vraagt om aan Otis aandacht te schenken aan het geluid dat de motor maakt. De deuren van de lift gaan in de verkeerde richting open, kan hier een oplossing voor geboden worden?

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **5: Dossier (renovatie)werken:Modernisatie lift volgens risicoanalyse : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, het volledige saldo bij aanvang van de werken.

Verdeelsleutel: Basisakte -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **6: Dossier (renovatie)werken: Werken elektriciteit volgens keuringsverslag: Plenaire bespreking (1/2 + 1)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende:

De syndicus vroeg hiervoor 2 offertes aan:

- Geert Van Steenberge
- BVBA EIW

Beide firma's lieten ons weten dat op een dergelijk keuringsverslag het onmogelijk is een offerte op te maken door de vele inbreuken.

Geert Van Steenberge: Hij maakte ons een raming over ten bedrage van **4.360,00 € (BTW excl)**

- De inbreuken vermeld op het keuringsverslag van BTV zullen opgelost worden.
- Opmaken van het eendraadschema, situatieschema en tabel uitwendige invloeden.
- Wegnemen van lusterklemmen.
- Vervangen verdeelkast waarin nog zekeringen geplaatst zijn.
- De nieuwe verdeelkast zal voorzien worden met de nodige automaten.
- Oplossen beveiliging overbelasting

BVBA EIW: Gezien de vele inbreuken wenst deze firma geen offerte over te maken. Zij zouden de werken uitvoeren in regie.

Na plenaire bespreking stemt de AV om de werken te laten uitvoeren door de firma Geert Van Steenberge. De AV vraagt om ook opdracht te geven aan Geert Van Steenberge voor de verlichting aan de liften. De AV vraagt om na te vragen naar het uurtarief van Geert Van Steenberge.

Een afspraak met Geert zal ingepland worden om de situatie te bekijken.

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Dossier (renovatie)werken: Werken elektriciteit volgens keuringsverslag : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, de volledige opvraging bij aanvang van de werken.

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Dossier (renovatie)werken: Aanstelling studiebureau werken voorgevel - en achtergevel en terrassen : plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende:

De syndicus vroeg aan studiebureau Borms, ons een offerte over te maken alsook hun advies mbt tot de voor - en achtergevel.

Tijdens een plaatsbezoek aan de achtergevel werd vastgesteld dat op vele plaatsen ernstige betonrot vast te stellen is alsook gevaarlijk doorroeste terrassen.

Vele waterinfiltraties zijn vast te stellen met betonaantasting tot gevolg.

De balustrades voldoen niet langer aan de huidige normering NBN 03-004.

Om de gevels duurzaam te beschermen is het raadzaam om naast het betonrot aan te pakken ook de terrassen waterdicht af te werken, de gevels te isoleren en waterdicht af te werken.

In het kader van de veiligheid en de toekomstige regelgeving, waarbij de buitenschil van gebouwen sowieso zal moeten geïsoleerd worden en rekening houdend met de huidige energieprijzen, vraagt hier een noodzakelijke aanpak.

Bij het opvragen van offertes voor deze werken stelde de syndicus vast dat de offertes zeer verschillende prijzen bevatten en op deze manier zijn we appels met peren aan het vergelijken.

Om deze reden raadt de syndicus aan om studiebureau Borms Tecnicos aan te stellen.

Zijn taak omvat het volgende:

- Studie problematiek en opmaak meetstaat
- Studie van materialen en opmaken lastenboek
- Vergelijk offertes
- Opvolgen van de werken + werfvergaderingen
- Controle van de vorderingsstaten
- Oplevering en opmaak PV van oplevering

Totaal voor deze werken: 21.500 € (BTW exclusief)

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering niet akkoord met de vooropgestelde werken. [REDACTED] gaat 2 firma's (Wyckaert en Akzo Nobel) aanspreken om hun gratis advies te vragen met betrekking tot de gevels en zijgevels alsook de terrassen en luifels. De structuur dient bekeken te worden, isolatie naar de normen van 2050,.... Ook de brandtrap dient hierbij bekeken te worden. Het EPC attest kan hierin al veel informatie geven.

Verdeelsleutel: Basisakte -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **9: Dossier (renovatie)werken: Aanstelling studiebureau werken voorgevel - en achtergevel en terrassen : financiering (meerderheid 1/2+1)**

Niet van toepassing zie punt 8.

Verdeelsleutel: Basisakte -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)

- o Blanco: (0)

- **10: Dossier schatting conciërgerie: Plenaire besprekin (1/2 + 1)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende schattingen die meegestuurd werden met de uitnodiging.

De syndicus mocht 2 sterk uiteenlopende schattingen ontvangen.

Schatting React : +/- 110.000 €

Schatting De Waele : +/- 175.000 €

De syndicus vraagt de AV om een bezoek te brengen met Rendeco BV (mogelijke kopers)

Na plenaire bespreking stemt de AV over volgende werkwijze om via bidit een kijkdag te organiseren.

De AV wenst een instelprijs van 149.000 euro en een minimum van 180.000 euro.

De AV wenst hiervoor notaris Lemey aan te stellen.

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- o Nee: **0.00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

- **11: Dossier (renovatie)werken: Brandveiligheid: Plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

De werken omvatten het volgende: Brandveiligheid

De syndicus vroeg 2 offertes aan.

- **Statamat** ten bedrage van **1.930,07 € (BTW inclusief)**

- **Fire Protection** ten bedrage van **181,62 € (BTW incl)**. Bij deze offerte ontbreken noodverlichtingen, pictogrammen en rookmelders.

Na plenaire bespreking stemt de AV om de werken te laten uitvoeren door firma Statamat.

Onder voorbehoud van eventuele prijsstijgingen.

Verdeelsleutel: Basisakte -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **12: Dossier (renovatie)werken: Brandveiligheid: Financiering (1/2 + 1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, de eerste bij goedkeuring offerte.

Verdeelsleutel: Basisakte -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
- Nee: **0.00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **13: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkings vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

- **14: *Vraag mede-eigenaar(s) ... (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar(s) GEEN

Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem/haar/hun ingediende agendapunt.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

De werken zullen gefinancierd worden via het reservekapitaal / via het werkkapitaal / via een bijzondere opvraging op datum van .. / .. / 202.

OPGELET: afhankelijk van het onderwerp van de vraag kan de meerderheid verschillen 1/2+1 OF 2/3 OF 4/5

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100.00%** (6490) (unaniem)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **15: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: Basisakte -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0.00%** (0)
 - Nee: **0.00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **16: Varia (geen stemming)**
 - Na te vragen bij [REDACTED] of er in 2019 subsidies werden aangevraagd. Stand van zaken ?
 - Juridisch na te vragen welke stappen er dienen ondernomen te worden indien een buur weigert toegang te verlenen om werken aan het gebouw uit te voeren.
 - Fietsopruimactie uit te voeren.
- **17: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de

syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om XXuXX uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: _____ datum .../ ... /202.

Handtek

Handtel

Handte:

Details

-

k)

-