

**Proces-verbaal van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars Ter Houte d.d.
14/03/2022 om 19:00**

01 Ondertekenen aanwezigheidsregister

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 9.567,00/10.000,00 - 95,67 %

Eigenaars: 15/16 - 93,75 %

Het vereiste quorum wordt bereikt.

De Vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

Het originele proces-verbaal wordt samen met het aanwezigheidsregister en de volmachten door de syndicus bewaard.

02 Aanstelling voorzitter, secretaris, rekeningcommissaris, raad van mede-eigendom **(1/2 + 1)**

wordt aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

De Syndic cvba wordt aangesteld als secretaris.

Dhr. Viaene wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar.

De Raad van mede-eigendom wordt samengesteld door volgende personen:

Na stemming worden deze kandidaturen door de algemene vergadering met unanimitéit weerhouden.

03 Financieel beheer: Verslag van de rekeningcommissaris - Goedkeuring van de rekeningen van het afgelopen boekjaar - Goedkeuring van de balans - Kwijting aan de syndicus en aan de rekeningcommissaris **(1/2 + 1)**

Voorafgaand aan de vergadering werden de rekeningen gecontroleerd door de rekeningcommissaris.

- Bij de waterafrekening heeft de syndicus vastgesteld dat er een aantal watermeters defect zijn en bijgevolg niet het correcte verbruik registeren. De syndicus zal bij de notulen een brief meesturen om de betreffende mede-eigenaars hiervan te verwittigen. De defecte watermeters dienen zo spoedig mogelijk vervangen te worden.

Voor het afwijkend verbruik van deze particulieren, dat niet werd geregistreerd, heeft de syndicus zich gebaseerd op het historisch verbruik van de afgelopen 3 jaar. Aan de hand daarvan heeft de syndicus het afwijkend verbruik verrekend. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze regeling. De vergadering beslist unaniem om 1 loodgieter aan te stellen om alle defecte watermeters ineens te vervangen. De syndicus zal een opdracht sturen naar een loodgieter.

- heeft de syndicus al laten weten dat het waterverbruik voor haar ouders niet kan kloppen. De syndicus zal dit nog nazien en aanpassen alvorens af te rekenen.

- merkt op dat IF 21/72 + 21/73 dienen geboekt te worden onder verdeelsleutel 2 "alle quotiteiten" ipv sleutel 4. De syndicus zal dit aanpassen.
- vraagt een historisch overzicht van het waterverbruik voor het privaat Panos. De syndicus bezorgt hem dit overzicht.

De syndicus overloopt de rekeningen en geeft de nodige uitleg.
Na stemming keurt de Algemene Vergadering de rekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar unaniem goed en wordt er kwijting gegeven aan de syndicus en de rekeningcommissaris met betrekking tot de voorbije periode.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 9.567,00/9.567,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/9.567,00 aandelen - 0,00 %

04 Goedkeuring werkingsbudget volgend boekjaar **(1/2 + 1)**

Er wordt voorgesteld om een werkingsbudget op te vragen van € 40.000 voor het volgende boekjaar. De som zal in 2 provisies gespreid over het jaar worden opgevraagd.
Na stemming gaat de Algemene Vergadering unaniem akkoord met het voorgestelde werkingsbudget.

Resultaat stemming punt 04: Voor

Voor: 9.567,00/9.567,00 aandelen - 100,00 %
Tegen: 0,00/9.567,00 aandelen - 0,00 %

05 Beslissing op te vragen bedrag reservefonds (min. 5%) **(1/2 + 1)**

Momenteel staat er 7.215,95 EUR op het reservefonds. Het wettelijk op te vragen bedrag bedraagt 2.000 EUR.

De algemene vergadering beslist met de vereiste meerderheid om het reservefonds op te vragen.

Resultaat stemming punt 05: Voor

Voor: 9.186,00/9.567,00 aandelen - 96,02 %
Tegen: 381,00/9.567,00 aandelen - 3,98 %
Namen tegen: Viaene - Brackx

06 Schadedossier waterverzachter: bespreking en besluit

In mei 2021 was er een defect aan de waterverzachter na een onderhoudsbeurt van BWT. Door dit defect aan de spoeling, hebben alle waterleidingen zich gevuld met harsbolletjes. Dit heeft in alle appartementen en handelszaken verstoppingen veroorzaakt. Deze problemen werden opgelost door Christophe Dufoort van Technics@Home.

BWT werd hiervoor meerdere malen aangeschreven door de syndicus. Hier kwam er echter geen respons op. Gezien deze oorzaak niet gedekt wordt in de blokpolis, kon dit niet via de verzekeraar afgehandeld worden. De syndicus heeft toen na aandringen wel bekomen van de verzekeraar dat er een verzekeringsexpert aangesteld zou worden.

In augustus 2021 heeft deze expertise plaatsgevonden. De vertegenwoordiger van BWT heeft toen ook hun aansprakelijkheid erkend. Er werd afgesproken om een definitieve schadeclaim in te dienen, éénmaal de syndicus alle herstelfacturen verzameld had. In november 2021 is de definitieve schadeclaim ten bedrage van 9.189,76 EUR ingediend. In februari 2022 kreeg de syndicus een minnelijk voorstel van BWT ten bedrage van 6.622,61 EUR. Hierin gaat BWT akkoord met alle gemaakte kosten en herstelfacturen, met uitzondering van de factuur van firma Stubbe ten bedrage van 3.800,52 EUR voor 'Bistro Les Amis'. Voor de betreffende factuur wensen zij de helft te vergoeden.

gaat niet akkoord met het voorstel dat Bistro Les Amis slechts de helft zou krijgen. De vergadering vraagt om na te gaan bij BWT of de VME een vergoeding als voorschot kan krijgen onder voorbehoud van uitbetaling van het deel voor Bistro Les Amis door BWT.

De vergadering wil een tegenexpert aanstellen op kosten van de rechtsbijstandverzekering om het schadeclaim van Bistro Les Amis na te zien. De syndicus zal een tegenexpert aanstellen via de rechtsbijstandverzekering.

De vergadering wil hun beslissing hierin uitstellen tot na de tegenexpertise. De vergadering geeft volmacht aan de leden van de raad en Tedekor om na de tegenexpertise een beslissing te nemen. De vergadering gaat hier unaniem mee akkoord. De leden van de raad en Tedekor kunnen ook beslissen over de aanstelling van de advocaat. De meerderheid in deze beslissing is de helft +1 - voor de leden van de raad en

06.01 Opstarten procedure tegen BWT inzake schadeclaim waterverzachter **(1/2 + 1)**

De vergadering neemt hierin vandaag geen beslissing en stelt dit uit tot na de tegenexpertise. We verwijzen hiervoor naar punt 06.

06.02 Vervanging waterverzachter: bespreking en besluit **(2/3)**

In de verdere afhandeling van dit dossier heeft BWT tevens laten weten dat zij verder geen onderhoudscontract meer wensen aan te bieden. De huidige waterverzachter staat momenteel nog steeds buiten dienst en dient vervangen te worden. Hiervoor heeft de syndicus 2 firma's gecontacteerd.

De eerste firma is Aqua-Service. Zij dienen een offerte in ten bedrage van 3.048 EUR (excl. BTW) voor het plaatsen van een nieuwe waterverzachter. Verder zullen zij voor deze prijs ook het oude toestel weghalen. Daarnaast bieden zij ook jaarlijks onderhoud aan bij de zoutlevering.

De tweede firma is TSVB. Zij dienen een offerte in ten bedrage van 4.927 EUR (excl. BTW) voor het plaatsen van een nieuwe waterverzachter. Verder zullen zij ook het oude toestel weghalen.

De algemene vergadering beslist unaniem om akkoord te gaan met de offerte van Aqua-Service.

Voor dit werk zal er een extra provisie opgevraagd worden.

Resultaat stemming punt 06.02: Voor

Voor: 9.567,00/9.567,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/9.567,00 aandelen - 0,00 %

07 Offerte verlichting inrit garage: bespreking en besluit

(2/3)

In januari 2022 werd er een stroomverlies vastgesteld in de garage. Dit stroomverlies is afkomstig van de defecte verlichting in de wand van de inrit van de ondergrondse garage.

De syndicus mocht hiervoor een offerte ontvangen van elektriciens Thomas De Coster. De offerte bedraagt 1740 EUR (excl. BTW).

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgestelde offerte.

Voor dit werk zal er een extra provisie opgevraagd worden.

De syndicus vraagt ook om de verlichting in de trappenhallen na te kijken. Het zou te donker zijn in de trappenhallen en de sensors dienen opnieuw afregeld te worden. De syndicus zou dit eveneens vragen aan elektriciens Thomas De Coster. Indien er hier offerte voor opgemaakt dient te worden, geeft de algemene vergadering volmacht aan de syndicus om deze goed te keuren.

Resultaat stemming punt 07: Voor

Voor: 9.567,00/9.567,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/9.567,00 aandelen - 0,00 %

08 Vervanging roofing dakterrassen binnenplaats: bespreking en besluit

(2/3)

Door de aanhoudende problematiek van waterinsijpeling in handelszaak 'Rosso Divino' werd er, tijdens het opsporen van de oorzaak en de herstelling ervan, vastgesteld dat de roofing van de dakterrassen ter hoogte van de achterzijde van de residentie in slechte staat is.

Hiervoor heeft de syndicus 2 dakwerkers gecontacteerd. Ze zijn de situatie ter plaatse komen bekijken en opmeten. Op basis daarvan hebben zij offerte opgemaakt voor het vernieuwen van de roofing van de dakterrassen.

De eerste offerte is van Thomas Vandewalle Dakwerken. Zij bieden een offerte aan ten bedrage van 31.694,97 EUR (excl. BTW). Hierin zit het terugplaatsen van de houten terrasbekleding niet vervat. Voor het terugplaatsen van de terrasbekleding dient er gewerkt te worden met een schrijnwerker.

De tweede offerte is Dakwerken Logghe-Prinsie. Zij bieden offerte aan ten bedrage van 59.997,19 EUR (excl. BTW). Hierin zit het terugplaatsen van de houten terrasbekleding wel vervat.

De vergadering merkt op dat een aantal terrassen belegd zijn met paddock en een aantal met bankirai.

Er is discussie over het bedrag van de tussenkomst door de VME ivm de houtsoort en de ouderdom van de terrassen. Op basis hiervan wordt de beslissing uitgesteld naar de volgende algemene vergadering.

De syndicus zal tegen de volgende algemene vergadering nieuwe offertes opvragen voor het wegnemen en terugleggen van het bestaande hout op de terrassen alsook voor het vernieuwen en dit volgens de bestaande houtsoort. De vergadering stemt hier unaniem mee in.

09 Evaluatie van de leveringscontracten

Alle onderhoudscontracten m.b.t. het gebouw staan op de website www.desyndic.be. Met een login en paswoord kunnen de eigenaars de documenten raadplegen.

De papieren versie van de contracten ligt ter inzage op het kantoor van de syndicus (na afspraak).

- Poetsen gemeenschappelijke delen: Dit wordt uitgevoerd door D.C.B. Cleaning. Er is unanieme tevredenheid hieromtrent.

- Liftfirma: Dit wordt uitgevoerd door Otis. Hierover is er unanieme tevredenheid.

- Tuinonderhoud: Dit wordt uitgevoerd door Stephan Boute. Er is hieromtrent unanieme tevredenheid.

- Blokpolis: Eind februari heeft de syndicus bericht ontvangen van de verzekeringsmakelaar dat maatschappij Baloise niet langer wenst te verzekeren. De reden hiervoor is een te slechte schadestatistiek. De verzekeringsmakelaar heeft verschillende maatschappijen gecontacteerd hiervoor. Maatschappij BDM wenst tegen dezelfde voorwaarden te verzekeren voor een jaarlijkse premie van 4.009,10 EUR. De algemene vergadering keurt dit unaniem goed.

10 Goedkeuring mandaat syndicus - Volmacht ondertekenen syndicuscontract (1/2 + 1)

Het mandaat van De Syndic cvba wordt verlengd voor een periode van 1 jaar.

De voorzitter krijgt volmacht om het contract te ondertekenen.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 9.567,00/9.567,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/9.567,00 aandelen - 0,00 %

11 Varia

- Bij vragen of problemen kan er steeds contact opgenomen worden met De Syndic. Dit kan telefonisch via 050/38.01.85 of per mail naar laurens.vermeersch@desyndic.be

- : vragen om in beide inkomts een vitrinekastje te voorzien. De syndicus zal hiervoor het nodige doen.

- heeft de syndicus meegedeeld dat ze zich tot hun grote spijt genoodzaakt ziet om de VME mee in zake te trekken in een geschil met de huurster van handelszaak 'Rosso Divino'. De syndicus zal eerstdaags een schriftelijke stemming uitsturen voor het aanstellen van een advocaat om vrijwillig te verschijnen in deze zaak. De syndicus zal informeren indien de rechtsbijstand hierin kan tussenkomen.
- De terrassen dienen regelmatig van groen op de zijkanten gereinigd te worden, zodat het mos niet steeds op de onderliggende terrassen valt. Eigenaars dienen dit ook af te spreken met hun huurders.
- De horeca zaken op het gelijkvloers mogen geen vaste terrasoverkappingen plaatsen die vastzitten aan het gebouw. Dit werd reeds op een vroegere algemene vergadering gestemd. De verhuurders zullen hun huurders hiervan inlichten.
- De syndicus zal de uitbaters van de pizzeria, Les Amis en Picasso aanschrijven dat de inrit van de ondergrondse garages ten alle tijde vrijgehouden dient te worden.

De Voorzitter

De Secretaris

De nog aanwezige mede-eigenaars