

Bijzonder Algemene Vergadering

Gebouw: Monaco (Zottegem) (0851.506.382)

Tijdstip: 23/02/2024 14:00:00

Aanwezig: 88968/100000 (88,97%) quotiteiten, 10/12 (83,33%) 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 14u.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (26884): DE SPIEGELEER Benny : 10388, DEGRANDE Guy : 8248, Schotte Germaine : 8248

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

De vergadering stemt over de aanstelling van **dh. De Spiegeleer** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (88968) (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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (88968) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **4: Periodieke risicoanalyse lift: toelichting door het kantoor van de syndicus; volmacht aan het katoor van de syndicus om de risicoanalyse te laten uitvoeren en de noodzakelijke werken, conform het verslag, uit te voeren (meerderheid 1/2+1)**

Op de laatste statutaire algemene vergadering werd het volgende besproken en beslist:

De syndicus licht de wetgeving toe. Om de 15 jaar dient de syndicus, wettelijk verplicht, een risicoanalyse te laten uitvoeren van de lift(en) door een EDTC (Externe Dienst voor Technische Controle op de werkplaats).

Op basis van een controlelijst die rekening houdt met de technische kenmerken van de liften en met de specifieke gebruiksvoorwaarden (bvb. frequent gebruik door personen met beperkte mobiliteit) duidt de EDTC de (ernstige) risico's aan waaraan onmiddellijk dient verholpen.

De laatste risico-analyse werd uitgevoerd dd. 30/08/2022 waarna er op de statutaire algemene vergadering van 2022 offertes voorgelegd werden van de onderhoudsfirma TKE. De algemene vergadering verzocht een uitgesplitste offerte van de firma TKE waarna deze offerte op de vergadering van heden terug voorgelegd zou worden. Het kantoor van de syndicus mocht deze offerte ontvangen en licht deze verder toe aan de algemene vergadering (rekeninghoudend met de punten, vermeld op risico-analyse, die reeds verholpen werden):

TKE:

Een prijs per item opgeven is heel moeilijk omdat sommige opmerkingen aan elkaar gelinkt zijn.

Ik kan wel enkele opsplitsingen maken waardoor jullie al een beter beeld krijgen.

Ik zal ook rekening houden met de reeds uitgevoerde werken en deze niet meer mee opnemen.

- Remmen + ontgrendelingszone: €1.105,00
- Zekeringkast + ledstrip + Inspectiebesturing + alarm + lichtgordijn: €3.035,00
- Snelheidsbegrenzer + ladder + stootbord + drempelplaat + vanginrichting: €2.240,00
- Keuring incl. bijstand tijdens keuring: €785,00

Dit maakt een totaalprijs van €7.165,00

Er werd ook gevraagd een tweede offerte voor te leggen. Er werd offerte opgevraagd en bekomen bij firma De Lift. Een werknemer (Mathias Brushini) ligt de offertes (onderhoud + moderniseringswerken) toe aan de vergadering:

DE LIFT:

- Onderhoud: € 820,00 (excl. BTW)
- Abonnementskost GSM-module: € 80 (excl. BTW)/jaar
- Moderniseringswerken: € 7576,93 (excl. BTW)
- > Optie: Plaatsen nieuwe liftmachine: € 8321,43 (excl. BTW)
- > Optie: Plaatsen nieuwe sturing type VF incl. inspectiebesturing: € 11557,96 (excl. BTW)
- > Optie: Knoppendozen bordes en liftkooi vervangen: € 1884,90 (excl. BTW)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering dat er een bijkomende offerte moet opgevraagd worden voor het plaatsen van een nieuwe liftmachine + sturing + knoppendozen bordes en liftkooi bij TKE. Wanneer deze beschikbaar is zal er zo snel als mogelijk een bijzonder algemene vergadering georganiseerd worden waarop deze offertes terug voorgelegd zullen worden. Hierop zal ook een beslissing genomen worden over de moderniseringswerken. De bijzonder algemene vergadering zal overdag plaatsvinden (bij voorkeur op vrijdag).

Er werd na de algemene vergadering ter plaatse gegaan in het gebouw, door het kantoor van de syndicus, met TKE. Hierbij heeft TKE ons als volgt geïnformeerd na bezoek ter plaatse:

Zoals we konden vaststellen werd in het verleden zowel de liftmachine als liftsturing al vervangen.

Ik heb geen glazen bol maar rekening houdend met de levensduur van deze onderdelen kan ons inziens de lift nog zeker 5 à 10 jaar probleemloos werken zonder deze renovatie, zo lang er printen voorradig zijn weliswaar.

Voorlopig is dan enkel de offerte voor de wettelijke verplichtingen, risicoanalyse, dien nog dient besteld te worden.

De algemene vergadering beslist, gezien de vaststelling van TKE, om de offerte met betrekking tot de moderniseringswerken na risico-analyse goed te keuren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (88968) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Periodieke risicoanalyse lift: Financiering (meerderheid 1/2+1)**

De financiering voor de moderniseringswerken na risico-analyse zullen gefinancierd worden via een bijkomende opvraging, in bijlage van deze notulen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (88968) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **6: Dossier werken lift: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Op de laatste statutaire algemene vergadering werd het volgende besproken en beslist omtrent een bijkomende offerte (communicatiesysteem lift) van firma TKE:

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: Installeren van GSM-Module in lift (n.a.v. melding op keuringsverslagen)

- TKE: € 1695,00 (excl. BTW)

--> Jaarlijkse abonnementskost: € 108,00 (excl. BTW)

- Lifttel: € 299,00 (excl. BTW)

--> Jaarlijkse abonnementskost: € 109,20 (excl. BTW) (levenslange garantie op GSM-module - muv batterij)

- De Lift: € 545, 00 (excl. BTW)

--> Jaarlijkse abonnementskost: € 80,00 (excl. BTW)

Na plenaire bespreking beslist de vergadering dat er eerst moet nagevraagd worden bij TKE of de batterijen van het communicatiesysteem kunnen vervangen worden alvorens een nieuwe module geplaatst moet worden.

Er werd navraag gedaan bij TKE omtrent de vervanging van de batterijen en het kantoor van de syndicus mocht volgend antwoord ontvangen:

'Safeline defect, batterijen vervangen zal dus niet helpen'

Het kantoor van de syndicus vroeg daarnaast ook nog of er geen ander alternatief kon geboden worden om het communicatiesysteem te laten werken. Gezien firma Lifttel voor veel minder geld een GSM-module kan plaatsen. Het antwoord van TKE was het volgende:

'Wij plaatsen de GSM module in de schachtkop en trekken een nieuwe kabel naar de kooi.

Zo heeft het oproepsysteem die aanwezig is in de kooi steeds het maximaal ontvangst.

Vele andere firma's plaatsen de GSM module op het kooidak en hierdoor problemen hebben met hun ontvangst.

Dit is vermoedelijk één van de redenen waardoor onze prijs duurder is.'

--> De algemene vergadering beslist de werken met betrekking tot het communicatiesysteem te laten uitvoeren door firma Lifttel, incl. het jaarlijkse abonnement. Er wordt gevraagd een clausule op te nemen om het systeem te testen alvorens in gebruik te nemen, dit om zeker te zijn dat er overal (elke verdieping) verbinding is anders gaat de verbintenis niet door.

Daarnaast werd intussen ook nog een bijkomende offerte ontvangen na keuring dd. 28/12/2023, waarbij volgende inbreuk vermeld wordt:

'Water uit de schachtput te verwijderen (1e herhaling)'

Offerte TKE voor het verwijderen van water uit de liftput + behandelen metalen onderdelen in de liftput tegen roestvorming: € 1173,23 (excl. BTW).

Het kantoor van de syndicus geeft het advies deze offerte te laten uitvoeren daar bij een volgende keuring een negatief besluit kan gegeven worden aan de lift waarbij de lift buiten dienst moet geplaatst

worden omwille van desbetreffend probleem en herhaling van de inbreuk.

--> De algemene vergadering beslist om de mogelijkheid te bekijken om de vlotter automatisch te laten werken die op heden reeds in de liftput staat. Er zal bekeken worden met firma Broeckaert hoe dit kan aangepakt en opgelost worden. De offerte van TKE tbv. € 1173, 23 wordt dus niet aanvaard.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (88968) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Dossier werken lift: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om de werken te financieren via het werkkapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (88968) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Dossier renovatiewerken: sanitaire omloopleidingen: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Op de laatste statutaire algemene vergadering werd omtrent bovenstaand punt het volgende besproken en beslist:

Bij de vernieuwing van de stookinstallatie vorig jaar, werd door Bart De Rouck vastgesteld dat de sanitaire omloopleidingen in zeer slechte staat zijn. Desbetreffende buis zit zo goed als volledig dicht gecorrodeerd. Ook werden in de sanitaire hoofdleidingen inwendige corrosie vastgesteld.

Bij een bezoek ter plaatse met Bart De Rouck stelt hij dat het zeer moeilijk in te schatten is wanneer er effectief problemen zullen opduiken en is het voor hem zeer moeilijk een prijs op te maken daar er vermoedelijk ook asbest in de isolatie rond de leidingen aanwezig is. Hij raadt aan gefaseerd te werk te gaan:

- eerst laten onderzoeken of asbest aanwezig is
- asbest laten verwijderen
- Offerte Bart De Rouck laten opmaken

Het kantoor van de syndicus geeft ook mee dat zij wel een firma kennen die een andere werkwijze hanteert voor dergelijke renovatie: E-pipe:

Zij zouden de bestaande leidingen eerst zandstralen en dan afwerken met een coating.

De Algemene Vergadering beslist om de firma E-pipe de situatie eens te komen laten bekijken en een offerte voor te leggen. Dit zal ook besproken worden op de Bijzonder algemene vergadering.

Het kantoor van de syndicus ging samen met E-pipe ter plaatse in het gebouw en mocht volgende offerte ontvangen t.b.v.: € 20.205,52 incl. BTW

→ De algemene vergadering beslist om de werken niet te laten uitvoeren door firma E-pipe en dit punt opnieuw te agenderen op de volgende statutaire algemene vergadering. Er zal ook tegen de SAV een bijkomende offerte opgevraagd worden voor deze werken bij firma Nuflow. Er zal ook nagevraagd worden of er advies kan gegeven worden in de noodzaak naar de uit te voeren werken per leiding. Er zullen tegen de vergadering enkele bijkomende vragen gesteld worden aan E-pipe die tegen de SAV verduidelijkt zullen worden:

- Werd de noodzaak nagegaan naar de uit te voeren werken of op basis van aanvraag?
- Wat is de garantieperiode?

Er zal ook nog eens aan Bart De Rouck nagevraagd worden of de corrosie enkel in de retourleiding aanwezig was of ook in de koud- en warmwaterleiding.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (88968) (unaniem)
 - o Nee: **0,00%** (0)
 - o Onthouding: (0)
 - o Blanco: (0)
- **9: Dossier renovatiewerken: sanitaire omloopleidingen: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Gezien de beslissing onder punt 8 is dit niet van toepassing.

- **10: 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 bemerkingen 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.

- **11: Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedures (meerderheid 1/2+1)**

Er zijn op heden geen lopende rechtsprocedures.

- **12: 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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (88968) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13: Varia (geen stemming)**

/ Fiber: Er werd reeds een voorstel ontvangen voor binnenbrengen van Fiber. Er zal gevraagd worden of de kabels niet binnen kunnen gebracht worden via de vuilkoker. Er zal eventueel gevraagd worden om dit samen eens te bekijken met dhr. Coessens Freddy en dhr. De Spiegeleer. Dit voorstel zal dan voorgelegd worden op de SAV in september.

/ Brandveiligheid: Er zal eens nagekeken worden aan welke wettelijke zaken het gebouw niet voldoet op basis van brandveiligheid. Dit zal nagevraagd worden bij Statamat. Indien er zaken zijn die moeten bijgeplaatst worden en door bewoners kunnen geplaatst worden zal dit door dhr. Coessens Freddy geplaatst worden.

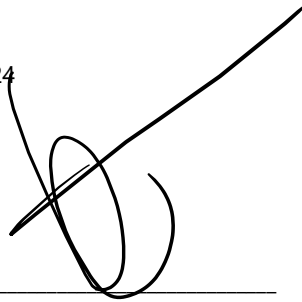
- **14: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

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.

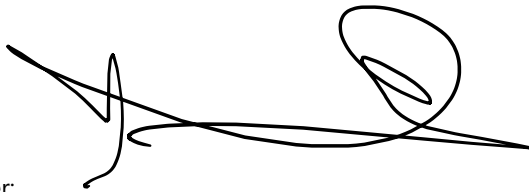
De algemene vergadering wordt afgesloten om 15u40 uur.

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: Zottegem datum 23/02/2024



Handtekening secretaris: _____



Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

- **Aanwezig:** COESSENS Freddy - Van der Stichelen Luci (9334), COESSENS Rafael - Depriester Annie (vertegenwoordigd door COESSENS Freddy - Van der Stichelen Luci) (7740), DE SPIEGELEER Benny (10388), DEGRANDE Guy (8248), Eeckhout Marie Louise (vertegenwoordigd door COESSENS Freddy - Van der Stichelen Luci) (8893), Galle M - PRIEELS N. (8317), NOERENS Pieter-Jan (10456), Red Prodigy (6956), Schotte Germaine (vertegenwoordigd door DEGRANDE Guy) (8248), Van Der Straeten-Stautemas Johan-Lutgard (vertegenwoordigd door Koenraad Van Der Straeten) (10388)
- **Afwezig:** Van der Donckt M. Th. (576), VAN MELKEBEKE M. (10456)