

Statutair Algemene vergadering

Gebouw Leopoldskazerne B k B 0748.909.680
Tijdstip 09 maart 2026 18:00
Aanwezig 14086/22192 (63,47%) Quotiteiten
25/40 (62,50%) personen

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om 18 uur.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: mevr. , afgevaardigde van de provincie Oost-Vlaanderen.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2025 t.e.m. 31/12/2025 bedragen € 119.072,94 (inclusief € 3.567,78 individuele kosten). Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Het verslag van de rekencommissaris (externe firma Warfid) werd niet meegestuurd maar is beschikbaar op het portaal Dobby.

Deze mede-eigenaars wiens (aangepaste) afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:
4.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen). De rekencommissaris(sen) onthoudt(en) zich bij de stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Naam: dhr.

Naam: mevr.

Naam: mevr.

Naam: dhr.

Naam: dhr. vertegenwoordigd door mevr.

Naam: dhr.

Naam: De provincie Oost-Vlaanderen

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

4.c: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van: 5.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het pend werkjaar (her)verkozen:

De externe firma Warfid

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom.

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Tot voorzitter is mevr. Steven verkozen.

Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

5.b.1: de (her)verkiezing van raadslid +1 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: mevr.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.b.2: de (her)verkiezing van raadslid +2 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: dhr.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.b.3: de (her)verkiezing van raadslid +3 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: dhr.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.b.4: de (her)verkiezing van raadslid +4 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: mevr.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5.b.5: de (her)verkiezing van raadslid +5 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: dhr. , vertegenwoordigd door mevr. die ook het uitvoerende zal waarnemen.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5.b.6: de (her)verkiezing van raadslid +6 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: De provincie Oost-Vlaanderen

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5.b.7: de (her)verkiezing van raadslid +7 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: dhr. ;

Dhr. Neyfer.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

6: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopende boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus vermeldt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 119.632,11 (4 kwartaalvoorschotten + extra opvraging fietsenrekken); de totale onkosten beliepen € 119.072,94 (inclusief € 3.567,78 individuele kosten); het permanent werkkapitaal bedraagt € 19.999,92. De begroting voor het lopende werkjaar bedraagt € 111.934,02.

VME Leopoldskazerne Blok B

Begroting 2025

KBO 0748.909.680

	Begroting 2025	Actual 2025	Begroting 2026	Comments
0010 - Alle aandelen	€ 53.160,00	€ 57.799,87	€ 56.116,86	
650 - Bankkosten en kosten van schulden	€ 360,00	€ 356,40	€ 360,00	
610220 - Overige onderhoud elektrische installaties	€ 250,00	€ 1.886,38	€ 800,00	
610420 - Onderhoud buitenschrijnwerk	€ 400,00	€ -	€ 400,00	
610600 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	€ 7.000,00	€ 5.863,36	€ 6.000,00	
610730 - Onderhoud daken	€ 1.200,00	€ -466,15	€ 800,00	
613000 - Erelonen syndici recurrent	€ 9.300,00	€ 9.398,28	€ 9.606,36	
613003 - Erelonen syndici niet-recurrent	€ 700,00	€ 1.619,68	€ 950,00	
614000 - Brandverzekering	€ 14.200,00	€ 14.523,95	€ 14.800,00	
614600 - Rechtsbijstand	€ 600,00	€ 386,15	€ 400,00	
614800 - Schadegevallen	€ 500,00	€ -350,89	€ 500,00	
616001 - Administratiekosten syndicus niet-recurrent	€ -	€ 48,54	€ 50,00	
610040 - Brandmelding en branddetectie	€ 7.500,00	€ 7.108,44	€ 6.500,00	
610210 - Onderhoudscontracten elektrische installaties	€ 500,00	€ 559,73	€ 500,00	
610430 - Onderhoud binnenschrijnwerk	€ 400,00	€ 1.196,94	€ 500,00	
613020 - Erelonen architecten/ingenieurs	€ 1.000,00	€ 961,53	€ 1.000,00	
610550 - Huisvuil/PMD/papier en glas andere	€ 1.000,00	€ 1.119,67	€ 1.100,00	
610610 - Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	€ 1.400,00	€ 2.801,54	€ 1.300,00	Let op hier zat de investering in van de druppelslang
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	€ 300,00	€ -	€ 300,00	
612020 - Zout voor waterverzachter	€ 350,00	€ 410,80	€ 350,00	
616300 - Procédurekosten inning achterstallen mede-eigenaars	€ -	€ -263,20	€ -	
610370 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallatie	€ -	€ 2.225,65	€ 1.900,00	
657000 - Diverse financiële kosten	€ -	€ 0,53	€ 0,50	
610510 - Schoonmaak gebouw andere	€ -	€ 1.785,36	€ 1.500,00	
612500 - Andere leveringen	€ -	€ 295,48	€ 400,00	
642000 - Individuele kosten	€ 2.000,00	€ -	€ 1.000,00	Let op hier zaten de pompen in op de hekkens van de
610420 - Onderhoud buitenschrijnwerk	€ -	€ 3.672,60	€ 1.500,00	buitentuin, was een extra investering
610250 - Noodgroepen	€ -	€ 1.714,50	€ 1.800,00	
612010 - Water algemene delen	€ 1.200,00	€ 90,60	€ 300,00	
612100 - Elektriciteit algemene delen	€ 3.000,00	€ 874,00	€ 1.500,00	
0015 - Alle aandelen - woningen	€ 53.700,00	€ 49.101,67	€ 55.817,16	
610100 - Keuring liften	€ 1.600,00	€ 1.402,24	€ 1.500,00	
610110 - Onderhoudscontract liften	€ 9.000,00	€ 8.036,53	€ 8.217,16	
610370 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	€ 600,00	€ 151,25	€ 600,00	
610420 - Onderhoud buitenschrijnwerk	€ 100,00	€ -	€ 100,00	
610500 - Schoonmaak gebouw volgens contract	€ 27.000,00	€ 26.395,86	€ 27.000,00	
610310 - Onderhoudscontracten sanitair en verwarming	€ 4.400,00	€ 7.836,93	€ 5.000,00	
610430 - Onderhoud binnenschrijnwerk	€ 2.000,00	€ 635,25	€ 2.000,00	
610506 - Ramenwas	€ 3.000,00	€ 2.516,80	€ 2.600,00	
610800 - Keuringen en controles	€ -	€ 303,12	€ 300,00	
610760 - Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	€ -	€ 429,52	€ 400,00	
610320 - Overig onderhoud stookinstallaties	€ -	€ 726,25	€ -	
610270 - Lucht- en rookafzuigingsinstallaties	€ -	€ 667,92	€ 700,00	
612100 - Elektriciteit algemene delen	€ 6.000,00	€ -	€ 3.000,00	
0020 - Alle aandelen woningen		€ 1.766,90	€ 1.800,00	
610730 - Onderhoud daken	€ -	€ 1.766,90	€ 1.800,00	
0030 - Renovatie		€ 7.842,01		Dit zijn de fietsenstallingen die geplaatst zijn
Totaal	€ 106.860,00	€ 116.510,45	€ 111.934,02	
Totaal werkingskapitaal - investeringen die via een extra provisies betaald zijn,		€ 104.618,02		

Er is wel nog een aanpassing, het onderhoudscontract van Equans betreft zo'n 12.261,00 euro voor een volledig jaar voor de periode: 28/08/2025 - 27/08/2026. Die factuur werd nog niet opgenomen want is pas vandaag ontvangen. Er kan opgezegd worden en ingegaan worden op een ander contract waar de prijs een pak beter is, Syncura heeft hiervoor offertes opgevraagd, dit wordt behandeld onder agendapunt nr.7

De 7836,93 euro die nu reeds in de afrekening zit, betreft het deel van 01/01/2025 tem. 27/08/2025.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de specifieke agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 111.934,02** - met aanvang van het pend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

Bij verhoging van de voorschotten

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten zal eerstdaags uitgestuurd worden. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

De syndicus wijst er tot s t expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r maand niet worden toegestaan.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het pend werkjaar

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingswijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract lift(en): onderhoudscontract met Kone, er ligt een volgend voorstel klaar:

Vergelijking contracten liftonderhoud en HVAC - Leo blok B							
Liften	Kone (huidig)		De Lift		Otis		Coopman Orna
	excl. btw	incl. btw	excl. btw	incl. btw	excl. btw	incl. btw	
nr. 40	€ 2.024,76	€ 2.449,96	€ 1.090,00	€ 1.318,90	€ 925,00	€ 1.119,25	Geen offerte aangeboden
nr. 50	€ 1.370,76	€ 1.658,62	€ 1.040,00	€ 1.258,40	€ 740,00	€ 895,40	
nr. 60	€ 1.370,76	€ 1.658,62	€ 1.040,00	€ 1.258,40	€ 740,00	€ 895,40	
nr. 70	€ 2.024,76	€ 2.449,96	€ 1.090,00	€ 1.318,90	€ 925,00	€ 1.119,25	
TOTAAL	€ 6.791,04	€ 8.217,16	€ 4.260,00	€ 5.154,60	€ 3.330,00	€ 4.029,30	
					Geen communicatiesysteem voorzien, extra kost tot €150/lift		

De algemene vergadering beslist om over te stappen naar de firma Otis. Syncura zal het nodige doen om de opzeg tijdig te versturen naar Kone.

2. Contract periodieke keuring lift(en): onderhoudscontract met Normec

3. Poetsen gemene delen: onderhoudscontract met Cleanpoint: er zijn offertes opgevraagd om de prijs en dienstverlening te vergelijken, alsook aan cleanpoint zelf is de vraag gesteld of er mogelijkheid is om hun prijszetting te bekijken. De rvme krijgt volmacht om hierin een beslissing te nemen tijdens het werkingsjaar.

4. Tuinonderhoud: onderhoudscontract met Immotuin.

5. Blusmiddelen: onderhoudscontract met Statamat

6. Brandcentrale: onderhoudscontract met installateur De Maerteleire

7. Nazicht elektriciteit: onderhoudscontract met installateur De Maerteleire

8. Groendak: onderhoudscontract met installateur Canopy

9. HVAC: onderhoudscontract met installateur Equans, er ligt een volgend voorstel klaar:

HVAC	Huidig (Vandewalle Equans)	Calido	Decat
Prijs excl. BTW	€ 6.476,86	€ 3.810,00	nog te ontvangen
Prijs incl. BTW	€ 7.837,00	€ 4.610,10	nog te ontvangen

Intussen heeft Decat laten weten dat ze geen prijs kunnen/willen maken hiervoor. De algemene vergadering beslist om over te stappen naar Calido, er wordt gevraagd dat Syncura nagaat dat het PID/ AS-buult dossier ter beschikking is voor Calido. Er is een probleem met het oventrop systeem bij meerdere privatieven. Er zal gevraagd worden aan Calido wat zij al dan niet kunnen voorstellen/aanbevelen om op te lossen. In de winter merken sommige appartementen dat de temperaturen niet gehaald worden, er zal gevraagd worden aan Calido om dit na te zien tegen volgende winter/koude prikken.

10. Ramenwas van de gemeenschappelijke ramen: onderhoudscontract met Pro Clean
11. Rookluiken: onderhoudscontract met installateur D Lux
12. Verzekeringen: B kpolis brandverzekering, maatschappij: Vivium en Axa
13. Elek gemene delen: Engie, gas: Engie (raamcontracten Syncura), hieronder de prijszetting voor gas. Wordt verdeeld en verreken via HMS:

EAN :	541448860022348931
Contract Start Date:	01/01/2026
Contract End Date :	31/12/2026

Yearly Fee :	€ 105,00 EUR/Year
Energy Price Peak Hours :	€ 127,04 EUR/MWh
Energy Price Off Peak Hours :	€ 91,48 EUR/MWh (no off peak contract if 0)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8: Op vraag van mede-eigenaar: aanpassen tijdsperiode verlichting binnentuin (meerderheid 1/2+1)

De volgende vraag / opmerking kwam binnen:

De verlichting brandt de gehele nacht door, zowel in het park, de binnentuin als op het terras (van blok B, mogelijk ook blok C) zelfs tot een stuk in de ochtend (als het al licht is). Dat is niet nodig.

Het zou mogelijk zijn om eventueel met een tijdsperiode te gaan werken, dat er met bepaalde uren gewerkt wordt inzake de verlichting. Indien men dit wenst, kan dit gevraagd worden aan De Maerteleire om dit zo te laten uitvoeren, eerst zal dit dan wel voorgelegd worden aan de algemene vergadering ter goedkeuring.

De verlichting aan het terras boven de fietsenstalling gaat mee met de fietsenberging maar blijft wel heel lang branden. Er wordt gevraagd of dit van elkaar sgekoppeld kan worden.

Alsook de verlichting aan de hekkens staat te ver van het hekken zelf, waardoor het tijdens de nacht moeilijk is om het sleutelgat te vinden. Er zal gevraagd worden wat de mogelijkheden zijn zodat dit met de rvme bekeken kan worden.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Op vraag van mede-eigenaar: extra sensor plaatsen ifv. verlichting binnentuin bij het verlaten van de traphal (meerderheid 2/3)

De volgende vraag / opmerking kwam binnen:

De voetverlichting van de paden in de binnentuinen slaat enkel aan wanneer de tuin van langs de poorten wordt betreden en niet wanneer iemand uit de centrale traphallen komt en dan pas als ze aan het tuineinde komen (wanneer het niet meer nodig is). Een extra detector centraal op het pad zou de functionaliteit verbeteren. De Maerteleire gaf eerder aan dat dit wel kon maar niet zo simpel was/ behoorlijk prijzig was. Er zal bekeken worden of er al dan niet een alternatief mogelijk is, dit zal dan met de rvme bekeken worden.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10: Op vraag van rvme: aankoop stelling en ladder voor gebruik in appartementen/woningen (meerderheid 2/3)

Enkele opties:

- Ladder *Petry Enkele In strietrapladder 9 Treden , 398,09 euro incl. BTW*
- Stelling https://www.steigerkopen.nl/kamersteiger-smart-75x190-4-meter-werkhoogte.html?gad_source=1&gad_campaignid=18995708782&gbruid=0AAAAADP4XkBC8pacXAv0SUzGCJtmoaHUw&gclid=CjwKCAjw6P3GBhBVEiwAJPjmLq_yhk3gJWYWfm7b9jVBACxsBnCaChlUAAWzOfVq-74CoyrR5RNAZBoCsR0QAvD_BwE 519,00 euro incl. BTW.
- Telescopische ladder https://altus.be/pro-ct/altrex-telescopische-ladder-smart-up-go-hobby-13-sporten/?gad_source=1&gad_campaignid=18305370360&gbruid=0AAAAADO-

qPcV78UIucDd3Rw3l35n-

GFLW&gclid=Cj0KCQiAhtvMBhDBARIsAL26pjExUHmVZTbjOGJCYvVrfXYhDmdtRVGSogiyabW
AUFsQQSBTXV7jfmcaAsolEALw_wcB 215,45 euro incl. BTW

De algemene vergadering beslist om de stelling aan te kopen, deze zal geplaatst worden in de kluskelder, verdere afspraken worden met de rvme hierover gemaakt.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11: Mogelijkheid tot verplaatsen sirenes brandalarm triplex nr. 46 (meerderheid 1/2+1)

De ingenieur technieken laat ons het volgende weten:

Beste,

Het brandweerverslag vraagt totale bewaking van deze triplex appartementen.

Totale bewaking vraagt ook om sirenes die hoorbaar zijn in alle kalen.

Een afwijking hierop moet door de brandweer beslist worden.

Ik kan hier geen beslissing in nemen.

Mvg

De brandweer laat dan weer het volgende weten:

Voor triplexen is de volgende vereiste van toepassing:

“de hoogte van een compartiment mag zich uitstrekken over drie boven elkaar gelegen bouwlagen met een binnenverbindingstrap (triplex), voor zover de som van hun gecumuleerde oppervlakte de 300 m² niet overschrijdt, en dat dit compartiment is uitgerust met een automatische branddetectie van het type totale bewaking die automatisch een aan iding van de brandmelding geeft en waarvan de detectoren aangepast zijn aan de aanwezige risico's;”

Brandweerzone Centrum doet geen uitspraken over een studie van branddetectie, daar kan een gespecialiseerd bureau (architect, studie bureau, ...) van dienst zijn.

De norm ivm detectie is de volgende: De meest recente NBN-normen voor branddetectie zijn de NBN S 21-100-1:2025 (herwerkte versie van 2021, van kracht sinds juli 2025) en de nieuwe reeks NBN S 21-112 (over alarmsystemen), die in juli 2025 van kracht werden ter vervanging van oudere normen. Deze nieuwe normen bevatten aanpassingen voor de praktijk, technische evoluties, en integratie met digitale

systemen, met focus op ontwerp, installatie, en onderhoud van branddetectie- en alarmsystemen in België.

Deze laat toe om via een risico-analyse te bepalen hoe en waar branddetectie kan geplaatst worden.

Dhr. volgt dit verder op en zal de andere eigenaars van de triplexen en de syndicus en rvme op de hoogte houden. Er dient een studie te komen die aangeeft wat het alternatief betreft en waarbij dit dan voor de brandweer in orde is.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12: Aanpassen RIO i.v.m. parkeren op toegangswegen (meerderheid 2/3)

Er wordt voorgesteld om het volgende op te nemen in het RIO:

Het is uitdrukkelijk verboden om te parkeren op de toegangswegen op of rond het terrein waardoor de toegang tot Leopoldskazerne b k B wordt verhinderd, dit geldt voor de toegang tot zowel de appartementen, woningen, binnentuin, afval kaal, hekkens, fietsenstalling, kinderdagverblijf, etc.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13: Definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen: verlenen van volmacht aan de RVME om de vereniging te vertegenwoordigen bij de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen (2/3 meerderheid / 1/2 + 1 meerderheid)

De gemene delen zijn volledig voor pign opgeleverd, de lijst met nog openstaande punten staat beschikbaar op het portaal, de resterende punten die nog opge st moeten worden daarvoor is er gevraagd om hierover samen te zitten met de rvme en de ontwikkelaar om verder te kijken hoe er richting definitieve oplevering gegaan kan worden. Vandaag is hiervoor nog een herinnering gestuurd naar de ontwikkelaar om hiervoor samen te komen en enkele data voor te stellen.

Er wordt gemeld dat er roestvorming is op bepaalde terrassen, dit wordt mede nog gemeld aan de ontwikkelaar.

Er wordt opgemerkt dat ook voor de privatieve delen er nog geen definitieve opleveringen zijn. De eigenaars dringen hier ook aan dat hier vooruitgang in wordt geboekt.

13.a: Volmacht aan de RVME (2/3 meerderheid)

De algemene vergadering mandateert vervolgens de raad van mede-eigendom om de gemeenschap zowel bijk B als het ondergronds volume te vertegenwoordigen bij de voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen. Deze delegatie van bevoegdheden betreft specifiek de voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemene delen en geldt slechts voor 1 jaar. Op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering zal deze delegatie opnieuw op de agenda worden geplaatst.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

14: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw/meegestuurd werd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00%
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

15: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

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, beslist de algemene vergadering 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.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (22192 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00%
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

16: Varia

- Gisteren was er een ongewenste gast in b k B. Dit dient verder opgevolgd te worden.

17: Voorlezing verslag en 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 plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

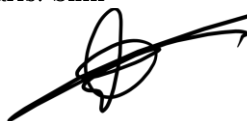
De algemene vergadering wordt afges ten om 19 uur 30.

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.

De voorzitter: mevr.



De Secretaris: Simi voor Syncura.



Details

Aanwezig: - Christophe - Astrid (1244), Classic Blue
 (vertegenwoordigd door - Eng Hian - Annita) (566), Bernhard (488), -
 Dirk - Rita (321), - Koen - Mieke (902), -
 Peter - Marijke (897), - Kevin - Heidi (389), - Wim -
 Bénédicte (652), - Stefan - Natalie (668), Sébastien (236),
 Alain (835), - Katty (vertegenwoordigd door - Lieve -



Barbara) (226), ANNICK (669), - Eng Hian - Annita (528), -
Christopher - Jiayin (vertegenwoordigd door Alain) (1108), Provincie Oost - Vlaanderen
(307), - Lieve - Barbara (600), Neyfer (291), Laurens
(245), Johnny (657), - Robert - An (279), -
Frank - Véronique (288), - Patrick - Maryse (556), -
Philip - Hilde (635), - Porrez Marc - Kathleen (499)

Afwezig: - Micha - Brenda (505), - Yassine - Claudia (876),
- Jan - Griet (528), en (541), Luc (646),
NoSei (535), Philip (557), - Olivier - Ingeborg (228),
(377), Pauline (298), Invest BV (1422), Lara (251),
Evelien (291), Sabine (388), Lieven - uise (663)



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be