

Residentie Lousbergpark

Verslag hernieuwde algemene vergadering 21/04/2026

Aparthotel Castelnou, Kasteellaan 51, 9000 GENT - 19:30U

De syndicus wijst de eigenaars op volgende belangrijke zaken:

- ADBE beschikt over een permanentie die via het kantoornummer 09/330.65.44 kan bereikt worden - dit voor acute noodgevallen.
- Eigenaars kunnen nooit zelf opdrachten geven aan leveranciers voor gemeenschappelijke gedeelten en daarmee de Vereniging van Mede-Eigenaars binden.
- Elke mede-eigenaar kan tot 3 weken voor de 15-daagse vergaderperiode agendapunten overmaken aan de syndicus. Het strekt tot aanbeveling hier niet mee te wachten, teneinde de syndicus toe te laten deze punten grondig te onderzoeken / voor te bereiden.
- Er kan niet beraadslaagd worden over punten die niet op de agenda staan: enkel de punten die op de agenda staan kunnen tot geldige beslissingen leiden.
- Alle beslissingen worden genomen bij voorraad en zijn dus meteen uitvoerbaar door de syndicus.

01 AANWEZIGHEDEN, VASTSTELLING VAN HET QUORUM ()

Waren aanwezig en/of vertegenwoordigd door volmacht: 24 van de 54 eigenaars, goed voor 41.415 van 103.270 aandelen.

Gezien de vorige Algemene Vergadering niet in aantal was en de dubbele meerderheid niet werd gehaald, is deze Hernieuwde Algemene Vergadering rechtsgeldig. Derhalve is de vergadering gemachtigd om te beslissen over de punten van de agenda.

02 SAMENSTELLING BUREAU VAN DE VERGADERING (1/2 + 1)

Als voorzitter van de vergadering wordt aangeduid: Dhr. De Ruyck

Als secretaris van de vergadering wordt aangeduid: Pascal Vanhauwenhuyse (ADBE BV)

Eventuele stemopnemers kunnen, in de mate dat dit nodig zou blijken, in de loop van de vergadering worden aangesteld.

03 AFREKENING (BOEKJAAR 01/03/2024 - 28/02/2025) ()

03.01 TOELICHTING AFREKENING ()

De syndicus overloopt de afrekening en geeft de nodige toelichtingen. De balans doet zich daarbij voor als volgt:

Actief passief balans				21/04/2026	
Lousbergpark (0873.911.701)				Pagina: 1 / 1	
Periode: 2024 (01/03/2024 - 28/02/2025)					
ACTIEF			PASSIEF		
400000	Klanten	14.315,22	100000	Reservefonds	26.794,79
		14.315,22	100100	Permanent werkkapitaal	38.000,44
			100900	Intresten reservefonds	2.883,93
410000	Opgevraagd, niet-gestort voorschot reservekapitaal	538,56			67.679,16
4101	Opgevraagd, niet-gestort voorschot werkkapitaal	-487,81			
		50,75	Eigen vermogen, Voorziening & schulden meer 1 jaar		67.679,16
490	Over te dragen kosten	9.706,54	440	Leveranciers	15.079,74
492	Toe te rekenen kosten	-2.613,68	444000	Te ontvangen facturen	-337,28
4990	Afrondingen	4,01			14.742,46
499000	Wachtrekening	362,27			
499001	Wachtrekening schade	-1.242,63	Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		14.742,46
499002	Laadsessies te verdelen saldo	-553,46			
499010	Betalingen eigenaars vong/volgend boekjaar	25.354,17			
499011	Wachtrekening protest De Keukeleire	3.451,65			
		34.468,87			
Vorderingen en schulden op ten hoogste 1 jaar		48.834,84			
552100	Zichtrekening	4.446,90			
552200	Spaarrekening	29.139,68			
		33.586,78			
Geldbeleggingen en liquide middelen		33.586,78			
Totaal:		82.421,62	Totaal:		82.421,62

Volgende opmerkingen worden gemaakt :

- Met betrekking tot de laadpalen op de parking kant Tarbotstraat heeft de syndicus van alle eigenaars van een laadpaal de badgenummers nodig. Aan de eigenaars wordt gevraagd om deze tegen uiterlijk eind deze maand aan de syndicus per kerende mail te bezorgen.
- Met betrekking tot de kost aangerekend aan mevr. De Maesschalk voor haar terras is zij niet akkoord met de factuur van Vormalloy die haar privaatief is aangerekend.
- Met betrekking tot de deurpompen is de kost volgens de eigenaars aan de verkeerde trapzalen aangerekend.
- Het verslag van mevr. Fordeyn zal nagekeken worden en getoetst worden aan de huidige afrekening

03.02 GOEDKEURING AFREKENING (1/2 + 1)

Beslissing: De afrekening voor boekjaar 2024 wordt niet goedgekeurd.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

03.03 VOORSTELLEN BUDGET KOMEND BOEKJAAR (1/2 + 1)

De syndicus licht de begroting toe.

Voor de **GEWONE** uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen 144.030,88 EUR; de totale onkosten beliepen 162.594,93 EUR; het permanent werkkapitaal bedraagt 38.000,44 EUR. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt 133.950 EUR.

Voor de **BUITENGEWONE** uitgaven: voor buitengewone uitgaven (bijvoorbeeld doch niet limitatief: werken, onvoorziene stijgingen van energiekosten, kosten ingevolge zware schadegevallen, juridische procedures enz.) zullen bijzondere provisies worden opgevraagd tenzij voor die uitgaven waar de Algemene Vergadering nadrukkelijk voor een andere financiering heeft gekozen.

Beslissing: De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

03.04 BESLISSING TOT OPBOUW RESERVEKAPITAAL (1/2+1) OF VERWERPEN VAN DE OPBOUW (4/5) ()

Dit wordt kort besproken. Voor gebouwen die meer dan 5 jaar opgeleverd zijn is het sparen à rato van 5% van de uitgaven verplicht tenzij er met minstens 80% van de uitgebrachte stemmen besloten wordt om minder te doen.

Beslissing: de algemene vergadering gaat wel akkoord met de opbouw van het reservefonds.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

03.05 EVALUATIE GEREDELDE LEVERINGEN ()

Leverden op regelmatige wijze aan de VME in het afgelopen jaar:

A.M.GEVELWERKEN
ADBE
AG. Comm.V Alain Gril
All Key Security
Altezza Steigers
Aqua Jet Vlerick bvba
Aximet
BECO
BLOEM BLOEM
BRAVIOS
BTV Technisch Bureau/Normec
Clement Poorten / VDP Automatics
D.A.S.
De keukelaere
De Lelie
De Lift
Dekrisco
Delhaize
Dr. Trottoir
DRT-Dakwerken&zn
Elindus
ENGIE Electrabel
Farys (TMVW)
Fraeye & partners
Hamat

IVAGO
PANTERA
PH Cleaning
Proximus (Belgacom)
Somati Fie
Stroohm
TEMPERATUUR.EXPERT
Tim Van Acker
VIVIUM Verzekeringen



De algemene vergadering heeft geen opmerkingen omtrent de geregelde leveranciers.

04 SYNDICUS ()

04.01 DÉCHARGE SYNDICUS (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent geen décharge aan de syndicus.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

05 COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN ()

05.01 DÉCHARGE COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent décharge aan de rekencommissaris.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

05.02 (HER)VERKIEZING COMMISSARIS(SEN) VAN DE REKENINGEN (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Mevr. Fordeyn Mieke en Dhr. De Vriese als rekencommissaris.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

06 RAAD VAN MEDE-EIGENDOM ()



06.01 DÉCHARGE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (1/2 + 1)

Beslissing: De algemene vergadering verleent décharge aan de Raad van mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

06.02 (HER)VERKIEZING RAAD VAN MEDE-EIGENDOM (1/2 + 1)

Lindekens Manu stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Lindekens Manu als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

Poelman Filip stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Poelman Filip als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

Deruyck Michel stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Deruyck Michel als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem
Stemden tegen: /
Onthielden zich: /

De Beil Serge stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van De Beil Serge als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

Voet Bonnie stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Voet Bonnie als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

Van Himst Dirk stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Van Himst Dirk als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

Lootens Peter is niet aanwezig en wordt niet herverkozen

Dubois Riet geeft haar ontslag als lid van de Raad van Mede-eigendom.

De Maesschalck stelt zich kandidaat als lid van de Raad van mede-eigendom.

Beslissing: De algemene vergadering gaat akkoord met de aanstelling van De Maesschalck als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

07 OVERZICHT SCHADEGEVALLEN ()

De syndicus geeft kort een overzicht van de schadegevallen : Er zijn nog schadegevallen verder af te handelen.

De melding van dhr. Bleyenbergh in de vorige vergadering omtrent de gegroepeerde polis bij de groepsaankopen moet getoetst worden. Tevens moet ook nagevraagd worden wanneer de verhoogde vrijstellingen van 2.500 € in voeg zijn gegaan. De eigenaars vragen tevens om de lijst van de schadegevallen over te maken aan de RVME.

08 OVERZICHT JURIDISCHE PROCEDURES ()

De syndicus geeft kort een overzicht van de juridische procedures: geen

09 OPMAAK MEERJAREN ONDERHOUDSPLANNING (+VEKA SUBSIDIE) (1/2 + 1)

Met betrekking tot bovenvermeld agendapunt heeft de syndicus een offerte bekomen van Core FM dat in een eerdere RVME is besproken maar waarover geen beslissing werd genomen tot op heden.

Beslissing: De algemene vergadering verdaagt dit naar de volgende vergadering

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

10 KEURING ELEKTRICITEIT GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN (1/2 + 1)

De keuring van de elektriciteit in de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen is verplicht en moet elke vijf jaar worden uitgevoerd. Dit geldt voor alle gemeenschappelijke delen en technische lokalen, zoals liftmachinekamers en tellerlokalen. De regelgeving werd aangepast in 2020 en opnieuw in 2023 om duidelijkheid te scheppen over de periodiciteit van de keuringen.

Voorheen bestonden er twee verschillende keuringsperioden: een 25-jaarlijkse keuring voor gemeenschappelijke ruimtes en een 5-jaarlijkse keuring voor technische ruimtes. De nieuwe regelgeving vereenvoudigt dit door één uniforme keuringsperiode van vijf jaar in te stellen. Dit zorgt voor consistentie en helpt bij het waarborgen van de veiligheid van de elektrische installaties.

De keuring moet worden uitgevoerd door een erkend keuringsorganisme. Bij een positieve keuring wordt een keuringsverslag afgegeven, dat moet worden bewaard en getoond bij eventuele controles. Bij een negatieve keuring moeten de gebreken binnen een bepaalde termijn worden verholpen. Het niet naleven van deze verplichting kan leiden tot boetes en andere sancties.

De syndicus merkt op dat de keuring aan de orde is, en vraagt toestemming om deze te laten uitvoeren teneinde de VME geen risico's te laten nemen.

Beslissing: na beraad beslist de Algemene Vergadering de syndicus te machtigen zoals voorgesteld

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthoudingen: /

11 WERKEN: SCHEUR 104 ACHTERAAN - HERSTELLING GEVOLGSCHADE (2/3)

Er zijn 2 offertes voorgelegd met name van De Baets renovaties en Dekrisco die werden voorgelegd.

Beslissing: De vergadering beslist om de beide offerte te laten uitvoeren en zal dit financieren door een bijzondere opvraging.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthoudingen: /

12 WERKEN: PLAATSEN/VERNIEUWEN NOODVERLICHTING (1/2 + 1)

Er zijn 2 offertes voor handen die zeer verschillen met name van Van Acker Tim en BGS.

Beslissing: De vergadering geeft de volmacht aan de RVME om dit te beslissen.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthoudingen: /

13 WERKEN: HERSTELLINGEN LIFT IN FUNCTIE VAN PERIODIEKE KEURING - INGANG 106 (1/2 + 1)

Met betrekking tot de laatste keuringen zijn de verslagen doorgestuurd met de vraag de benodigde offertes te bekomen.

Beslissing: De vergadering geeft de volmacht aan de RVME om dit te beslissen.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthoudingen: /

14 WERKEN: DAKGOTEN PROBLEMATIEK - LEKKEN - ONDERZOEK (2/3)

Met betrekking tot de dakgoten heeft de syndicus een voorstel ontvangen van de firma Future Systems om een inspectie met drone te doen om de lekken nog specifiek te bespreken. Dit is al besproken op de recentste bijeenkomst met de Raad van Mede-eigendom. Tot op heden zijn er voorstellen gevraagd voor uitvoering maar heeft de syndicus nog geen specifieke uitvoeringsdatum bekomen. Dit is ook het mandaat van de RVME.

Beslissing: De algemene vergadering beslist om alle dakgoten te laten naziendoor Future Services.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

15 ONTVANGEN PUNTEN VAN MEDE-EIGENAARS ()

15.01 ONDERHOUD GEMENE DELEN (1/2 + 1)

De syndicus meldt dat er de laatste tijd geregeld opmerkingen zijn omtrent het onderhoud van de gemene delen. De syndicus heeft reeds een aantal opmerkingen rechtsreeks besproken met de onderhoudsvrouw die werkzaam was en aangemaand beter onderhoud te verrichten. Het betreft het niet volgen van de frequentie van het contract.

Beslissing: De algemene vergadering eist dat het contract wordt nageleefd en moet ook zo opgedragen worden aan de firma Pantera.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

15.02 BESPREKING VUILNISVERWERKING (1/2 + 1)

Met betrekking tot de vuilnisverwerking zijn er de laatste maanden 2 bezoeken geweest door de syndicus en werden de inbreuken geregistreerd. Tevens is de firma Dr. Trottoir speciaal langsgeweest om ettelijke bijkomende meldingen uit te hangen omwille van de gebrekkige huisvuilsortering. Sindsdien is het ietwat verbeterd maar wordt er nog steeds niet correct buitengezet.

Voor de GFT zijn er nieuwe regelgeving.

Beslissing: De syndicus moet dit voorbereiden naar de volgende vergadering.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

**15.03 TOELICHTING NALEVING REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE (AANPASSINGEN?)
(1/2 + 1)**

Dit punt wordt niet verder besproken. De syndicus vraagt wel om voorafgaandelijk de pinten over te maken aan de syndicus zodat deze kunnen voorbereid worden.

15.04 VERNIEUWEN AANPLANTING BINNENTUIN INGANG 105 (2/3)

Hieromtrent wordt het volgende besproken :

- Met betrekking tot de aanplantingen in de binnentuin zou er enkel nog moeten aangeplant worden ter hoogte van de grindzone. Hiervoor heeft de RVME een mandaat maar zijn niet van mening dat aanplantingen nodig zijn en zouden dit als grindzone laten .

Beslissing: De algemene vergadering beslist om geen aanplantingen te doen.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

15.05 WERKEN: PLAATSEN EXTRA FIETSENSTALLING (2/3)

Ingevolge een plaatsbezoek met de firma Verhofsté betreft het bijkomend fietsstalling aan de achterzijde (parking Tarbotstraat ter hoogte van de inkom achteraan nr. 106). Hiervoor heeft de syndicus een offerte bekomen ten belope van ongeveer 12.700 € excl. BTW. Dit omvat het plaatsen van een nieuwe fietsstalling en het vernieuwen van de overkapping bestaande fietsstalling. De eigenaars stellen voor om een fietsopruiming te laten doen en de fietsen te herschikken.

Beslissing: De algemene vergadering geeft het mandaat aan de RVME om dit verder uit te werken.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen : /

Onthielden zich : /

15.06 WERKEN: PLAATSEN VERLICHTING BINNENTUIN EN PARKING (2/3)

Voor de binnentuin moeten er ook prijs gevraagd worden om de sensoren van de binnentuin en parking kant Tarbotstraat.

Beslissing: De algemene vergadering geeft hiervoor het mandaat aan de RVME

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

15.07 WERKEN: PLAATSEN BUITENVERLICHTING LOFTS EN KANTOREN (2/3)

Beslissing: De algemene vergadering beslist om hiervoor geen maatregelen te nemen.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich:

15.08 WERKEN: PLAATSEN NIEUWE SASDEUR INGANG 104 (2/3)

Beslissing: De algemene vergadering beslist om alles te laten zoals het is.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

15.09 WERKEN: PLAATSEN VAN EEN LUIFEL VOOR DE WAGENS (2/3)

Ik wil graag op de algemene vergadering volgend agendapunt aanbrengen: onze autostaanplaats heeft enorm veel last van de boom van de burens in de Tarbotstraat. Die boom wordt af en toe eens gesnoeid, op kosten van ons gebouw, maar in het voorjaar blijven de pluizen en sappen in het rond vliegen (zie foto in bijlage), wekenlang hangt onze auto dan onder het sap (dit voorjaar ruim anderhalve maand), en in het najaar laat de boom opnieuw sap los zodat de auto terug in een vuile kleverige boel verandert. Wij hebben geen staanplaats gekocht om de auto meer dan drie maanden per jaar op straat te parkeren omwille van de boom van de burens. De buur weigert de boom te verwijderen.

Vandaar onze vragen aan de algemene vergadering:

1. Kunnen wij een luifel laten bouwen op onze parkeerplaats, om de auto enigszins af te schermen van het groen van de burens? Voorbeelden van luifels in bijlage.

2. Misschien zijn er burens geïnteresseerd om mee te doen, om een grotere luifel te bouwen?

Hieromtrent wordt het volgende besproken :

- Hiervoor heeft de syndicus ook offerte gevraagd aan Verhofsté en een prijs bekomen van 23.998,88 € excl. BTW

Beslissing: De algemene vergadering beslist alles te laten zoals het is en geen aanpassingen te doen.

Meerderheid: unaniem

Stemden tegen: /

Onthielden zich: /

16 LEZING EN ONDERTEKENING VERSLAG ()

De vergadering werd afgesloten omstreeks 21.45 u.

Handtekeningen van de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige stemhoudende leden:

