

Gebouw: Ter Stene (0652.949.461)

Tijdstip: 21/02/2024 14:30:00

Aanwezig: 6657/10000 (66,57%) quotiteiten, 23/33 (69,70%) 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 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 14u35.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Roggeman als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissarissen, dhr. Ledegen en dhr. Dierckx brengen verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening en formuleert een aantal opmerkingen.

Het verslag van dhr. Ledegen wordt ter consultatie op het portaal geplaatst, de opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

5: Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw.

6: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 11 250,24

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

Beginsaldo: € 6 250,24

Opvraging: € 5 000,00

Eindsaldo: € 11 250,24

7: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2023-2023 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar 01/12/2022 tot 30/11/2023 bedragen € 53 644,43, exclusief € 626,67 privatieve onkosten; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 33 428,25, exclusief € 235,97 privatieve onkosten.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, 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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Décharge en kwijting van het college van rekeningcommissarissen voor hun controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan het college van rekeningcommissarissen, voor de hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Décharge en kwijting aan mevr. Annick Sermon, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Annick Sermon, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Décharge en kwijting aan mevr. Els Leurs, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Els Leurs, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Décharge en kwijting aan mevr. Elsie Moerenhout, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Elsie Moerenhout, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Décharge en kwijting aan mevr. Mimi De Smet, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Mimi De Smet, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Décharge en kwijting aan mevr. Godelieve Roobroeck, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Godelieve Roobroeck, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Décharge en kwijting aan dhr. Philippe Temmerman, lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan Philippe Temmerman, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Ledegen en dhr. Van Hove tot rekencommissarissen voor het lopend werkjaar.

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

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen uiterlijk tegen 21/02/2024 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering

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

Ter vergadering stellen zich (tevens) een aantal nieuwe mensen voor. De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: **0,00%** (0)
- Blanco: (0)

19: Verkiezing kandidaat Annick Sermon als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van Annick Sermon als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20: Verkiezing kandidaat Els Leurs als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van Els Leurs als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Verkiezing kandidaat Elsie Moerenhout als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van Elsie Moerenhout als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22: Verkiezing kandidaat Mimi De Smet als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van Mimi De Smet als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

23: Verkiezing kandidaat Godelieve Roobroeck als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van Godelieve Roobroeck als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: Verkiezing kandidaat Philippe Temmerman als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van Philippe Temmerman als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)

De Syndicus verduidelijkt 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 besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. 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 bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 40 000,00, exclusief € 16 599,36 uitzonderlijke voorschotten ; de totale onkosten beliepen € 53 644,43, exclusief € 626,67 privatieve onkosten; het permanent werkkapitaal bedraagt € 5 100,00. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 33.581,29.

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

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

26: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten te verminderen tot € 35.000 met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit driemaandelijks aan te houden.

De teruggave op de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten wordt verrekend bij de eerstvolgende opvraging. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen pér maand niet worden toegestaan.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

27: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorziene uitgaven.

De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

Indien geen 4/5 meerderheid wordt gehaald en derhalve wordt gekozen voor oprichting reservekapitaal zie punt 'Het reservekapitaal'

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

28: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 22.250,24. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om € 0,55 per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

29: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure.

Nà plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

30: Wijziging Reglement van Interne Orde (RIO) (2/3 meerderheid)

De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een (nieuw) onderhands reglement van interne orde. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het bestaand huishoudelijk reglement met een aantal aanvullingen.

Volgende wijzigingen worden aangebracht:

- In geval van een fout geparkeerd voertuig zal het kantoor van de syndicus gemachtigd zijn een gerechtsdeurwaarder en/of advocaat aan te stellen welke de vaststelling hiervan kan doen. Na de vaststelling van het verkeerd geparkeerde voertuig zal het kantoor van de syndicus gemachtigd zijn een takelfirma aan te stellen welke de wagen mag wegslepen.

Alvorens dit in werking treed zal het kantoor van de syndicus een melding uitsturen, een mededeling ophangen in de gemene delen en de bewoners verwittigen per brief.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend reglement van interne orde én de aanpassingen van het huishoudelijk reglement.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het bijwerken van het bestaande RIO zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicusovereenkomst onder “aanvullende prestaties” en verrekend worden volgens de verdeelsleutel “alle aandelen”.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (4602)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (2055): DE RYCKE - BRONDEEL Patrick - Hilde : 238, DE WAELE Chris : 350, Dierckx Jan : 296, Dierckx - Segers Jan - Lynn : 293, Leurs Els : 269, ROOBROECK Godelieve : 302, VERSTRAETEN - TACKAERT Geert - Godelieve : 307
- Blanco: (0)

31: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract lift(en): Lift Technics: OK

2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK

3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met Cleanpoint: OK

De kuisploeg is twee maanden niet ter plaatse geweest, het kantoor van de syndicus protesteert deze facturen.

4. Tuinonderhoud: Tuinen Dimitri Van Lierde

5. Onderhoud brandmeldcentrale: Omnicron: Ok

6. Onderhoud brandpreventie: SomatiFie

7. Preventief ontstoppen afvoerleidingen en ledigen septische put: ProPer

8. Elektriciteit: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegotiëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

32: Dossier verplichte opmaak van een EPC voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Voor de middelgrote en grote appartementsgebouw is een EPC gemene delen reeds verplicht. Voor de kleinste appartementsgebouwen (2 tot en met 4 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2024 (beslissing van de Vlaamse regering van 7/05/2021).

De syndicus stelt voor dit EPC-rapport dit werkjaar te laten opmaken gezien de wettelijke verplichting en de voordelen van over dergelijk rapport EPC gemeenschappelijke delen te beschikken bij de opmaak van een individueel EPC-attest voor een kavel.

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor, waaronder deze uitgewerkt door technisch vastgoedadviseur Trema die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden.

Waarna de algemene vergadering stemt over de toewijzing van de opdracht.

Enkele voordelen van Trema.:

- een eigen dienst technisch vastgoedadvies voor een efficiëntere en snellere opmaak van EPC-rapport;
- scherpe tarieven;

Het kantoor van de syndicus ontving twee offertes:

- Keurmeesters: €2.171,95 (Incl. BTW)
- Trema: €1.223,25 (Incl. BTW)

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de offerte van Trema. De syndicus zal na ontvangst van het EPC rapport voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

33: Dossier EPC gemene delen: financiering (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van het opmaak van het EPC gemene delen

De kosten zullen gefinancierd worden via een bijzondere betalingsuitnodiging, uit te sturen door de syndicus.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

34: Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

De syndicus zal hiervoor de nodige rookmelders laten plaatsen.

De onkosten worden gefinancierd via het werkkapitaal zullen verrekend worden volgens de verdeelsleutel alle aandelen app.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de plaatsing van de wettelijk verplichte rookmelders door Dhr. Roggeman.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

35: Wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)

Niet van toepassing.

36: Goedkeuren inzaaien gras in de groenzone achter de garages: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)

Tijdens de vorige algemene vergadering werden er offertes goedgekeurd voor het verwijderen van steenpuin achter de garages. Na deze werken kwam er de vraag deze zone opnieuw te voorzien van gras. Wij als syndicus mochten omwille van de wettelijkheden geen opdracht geven tot het zaaien van het gras.

Enkele eigenaars hebben zich geëngageerd om verschillende prijzen op te vragen, hieruit bleek dat de huidige tuinman Dimitri Van Lierde de voordeligste offerte bezorgde ten bedrage van €1.452,00. Enkele eigenaars hebben deze werken betaald.

Na plenaire bespreking gaat de vergadering akkoord om de eigenaars te vergoeden welke in hebben gestaan voor het betalen van deze factuur.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)

- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

37: Goedkeuren inzaaien gras in de groenzone achter de garages: financiering (meerderheid 1/2+1)

De kosten zullen gefinancierd worden via een bijzondere betalingsuitnodiging, uit te sturen door de syndicus.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

38: Dossier reinigen afvoerputjes platte daken: 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: opkuisen van de platte daken en vrijmaken van de afvoeren. Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

39: Dossier reinigen afvoerputjes platte daken: keuze aannemer (meerderheid 1/2+1)

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor.

Deze offertes werden tevens meegestuurd met de uitnodiging/consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Het kantoor van de syndicus mocht voor deze werken twee prijzen ontvangen:

- Tiptop cleaning: €1.500,00 (Excl. BTW)
- Handyman Davy: 38/u (Excl. BTW)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om akkoord te geven voor het uitvoeren van de werken door Handyman Davy.

ME Patrick De Rijcke verlaat de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

40: Dossier reinigen afvoerputjes platte daken: Financiering (1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken. De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Als deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

41: Dossier werken plaatsen nieuwe deur voor fietsenstalling: (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: bij nazicht van deur blijkt dat deze niet aan vervanging toe is maar dat er verschillende zaken ontbreken en defect zijn zoals het ontbreken van vijzen, losse cilinder en deze deur schuin hangt.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

42: Dossier werken plaatsen nieuwe deur voor fietsenstalling: keuze aannemer (meerderheid 1/2+1)

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor.

Deze offertes werden tevens meegestuurd met de uitnodiging/consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het toewijzen van de werken aan Handyman Davy (38eu/uur).

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

43: Dossier werken plaatsen nieuwe deur voor fietsenstalling: Financiering (1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken.

De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Als deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

44: Dossier plaatsen extra brandsirenes in de gemene delen: (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: Het plaatsen van extra brandsirenes in de gemene delen door firma Omnicron.

De prijs voor het uitvoeren van deze werken bedraagt €473,96 (incl BTW).

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

45: Dossier plaatsen extra brandsirenes in de gemene delen: Financiering (1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken. De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Als deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

46: Dossier werken plaatsen flexibele paaltjes vooraan residentie: (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: Het plaatsen van paaltjes vooraan de residentie om het parkeren op de gearceerde stroken te vermijden. Daar de brandweer geen akkoord geeft tot het plaatsen van flexibele paaltjes kan dit punt niet goedgekeurd worden.

47: Dossier werken plaatsen flexibele paaltjes vooraan residentie: keuze aannemer (meerderheid 1/2+1)

Niet van toepassing.

48: Dossier werken plaatsen flexibele paaltjes vooraan residentie: Financiering (1/2+1)

Niet van toepassing.

49: Problematiek vreemde fietsen in de fietsenstalling (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus bespreekt met de raad om het kanbaar te maken dat een fiets eigendom is van een bewoner of eigenaar, en vraagt vervolgens dit teken aan te brengen op de fiets. Fietsen welke binnen een bepaalde termijn het teken niet hebben hangen worden verwijderd uit de fietsenstalling.

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

Niet van toepassing.

51: 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.

52: Vraag mede-eigenaar Els Leurs tot het plaatsen van een overkapping op haar terras (meerderheid 1/2+1)

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar Els Leurs: Het plaatsen van een overkapping op haar terras, dit in dezelfde stijl als appartement 0.06.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

53: Vraag mede-eigenaar Mimi De Smet tot het uitbreiden van de bestaande overkapping op haar terras (meerderheid 1/2+1)

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar De Smet Mimi: Het uitbreiden van de bestaande overkapping op haar terras, dit in dezelfde stijl als de huidige overkapping.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)

- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

54: 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: 0011 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (6657) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

55: Varia (geen stemming)

/ De syndicus verstuurt een melding naar alle mede-eigenaars met de melding steeds de syndicus rechtstreeks te contacteren bij vragen en/of opmerkingen.

/ In ingang 28 is er een glasplaatje kapot van de brandmeldcentrale.

/ De syndicus verstuurt een melding naar alle mede-eigenaars met de melding huurders te wijzen op het afvalsorteersysteem alsook op de verplichtingen volgens het RIO.

/ Mede-eigenaars Roggeman - Moerenhout krijgen een waardebon van 100eu voor het geleverde werk in de gemene delen.

/ Dhr. Ledegen krijgt 50eu voor de geleverde diensten als rekencommisaris.

56: 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 17u00 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: Lede

datum 21/02/2024

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

- **Aanwezig:** Clemminck Joris (vertegenwoordigd door Miserez Greta) (237), COBBAUT Eduard (222), Coppens - Leemans Paul - Anne- Marie (362), D'HAEMERS - D'HONDT Dirk - Mireille (vertegenwoordigd door SCHOCKAERT - De Smet Gilbert - Godlieve) (306), D'Haese - De Mars Willy - Christine (vertegenwoordigd door SERMON Annick) (252), DE COENSEL Gracienne (251), DE RYCKE - BRONDEEL Patrick - Hilde (238), DE SMET Mimi (Maria) (314), DE WAELE Chris (vertegenwoordigd door ROOBROECK Godelieve) (350), DEVCONCEPT BVBA (332), Dierckx Jan (vertegenwoordigd door ROGGEMAN - MOERENHOUT Ivan - Elsie) (296), Dierckx - Segers Jan - lynn (vertegenwoordigd door ROGGEMAN - MOERENHOUT Ivan - Elsie) (293), GOVAERT Viviane (vertegenwoordigd door ROGGEMAN - MOERENHOUT Ivan - Elsie) (323), LEDEGEN - De Smet Frans - Jacqueline (316), Leurs Els (269), ROGGEMAN - MOERENHOUT Ivan - Elsie (298), ROOBROECK Godelieve (302), SCHOCKAERT - De Smet Gilbert - Godlieve (307), SERMON Annick (293), TEMMERMAN - Sterck Philippe - Aleide (249), Van Hove Tommie (259), VERHAERT - MATTHEEUWS Christiane - Ingrid (vertegenwoordigd door Coppens - Leemans Paul - Anne- Marie) (281), VERSTRAETEN - TACKAERT Geert - Godelieve (307)

- **Afwezig:** ABLI (734), BRANTEGEM Sofie (306), COBBAUT - Schuddinck Roger - Rita (300), Contreras Moreno - WATRIPONT Samuel - Julie (282), Den Herder - De Pril Willem (300), Lemahieu Tim (280), LIBBRECHT Maxim (240), Van Cakenbergh Peter (297), VAN DE WIELE Marie-Christine (314), VAN DER STEENEN Patrick (290)