

Gebouw: Royal Park (0851.419.874)

Tijdstip: 27/10/2022 om 18u30

Aanwezig: 579/1000 (57,90%) quotiteiten, 13/23 (56,52%) 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 18u30**.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van **dh. Vander Meeren Bayard** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (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%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

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

De rekencommissarissen, **mevr. Mahy en mevr. Rummens-Smis**, brengen verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

- **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 in de hierna volgende geagendeerde punten.

- **6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/05/2021 - 30/04/2022] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/05/2021 tot 30/04/2022** bedragen **€ 47.773,55 (incl. € 12.527,47 privatieve onkosten)**. De onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 40.768,16 (incl. € 7.799,11)**.

Diverse mede-eigenaars zien in hun 'rekening courant' nog een openstaand saldo m.b.t. de bijkomende provisies i.k.v. gevelrenovatie. Hier gaat door de syndicus nazicht gedaan worden. Dit heeft geen invloed op de eigenlijke individuele afrekening.

Daarnaast vraagt de algemene vergadering om factuur AAN 117 en 611100 Renovatie te verdelen volgens verdeelsleutel 0011- 'alle aandelen - P00'.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen, rekening houdende met voormelde opmerkingen.

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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
-

- **7: Goedkeuring van de balans van het voorbij boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

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

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

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 65.160,00 (12 maandelijke voorschotten van € 5.430,00)**.

De bijzondere voorschotten voor de renovatiewerken aan de stijgleidingen beliepen **€ 190.470,02 (4 x € 47.617,43)**.

De totale onkosten beliepen **€ 47.773,55 (incl. 12.524,47 privatieve onkosten)**. Er is geen permanent werkkapitaal. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 60.800 (incl. € 20.000,00 individuele onkosten)**.

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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

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

Op basis van de voorliggende klassieke begroting stelt de syndicus voor om de **bestaande voorschotten van € 5.430,00 aan te houden** alsmede de bestaande **periodiciteit** (maandelijks) aan te houden.

De mede-eigenaars gaan akkoord met een behoud van de lopende voorschotten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **10: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 9.530,27.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het afgelopen werkjaar:
+ € 20,16 interesten spaarrekening

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting huidig werkjaar: € 9.550,43.

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

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 expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorzienbare uitgaven.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om gebruik te maken van de “opt out” regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

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

Gelet op de beslissing onder agendapunt 11 behoeft dit punt geen verdere behandeling.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **13: 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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **14: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn 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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(488)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (91): MAHY Françoise : 48, Rummens Mark - SMIS Liesbeth : 43

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **mevr. Mahy en mevr. Rummens-Smis** tot rekencommissaris(sen) 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: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(488)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (91): MAHY Françoise : 48, Rummens Mark - SMIS Liesbeth : 43

- **16: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 27/10/2022 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (meerderheid 1/2+1)**

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.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

Kandidaat 1: mevr. Van Sande

Voor: 100% ($> \frac{1}{2} + 1$) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: mevr. Van Sande

Kandidaat 2: mevr. Mahy

Voor: 100% ($> \frac{1}{2} + 1$) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: /

Kandidaat 3: dhr. Van Cauwelaert

Voor: 100% ($> \frac{1}{2} + 1$) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Van Cauwelaert

Kandidaat 4: dhr. Van den Berghe

Voor: 100% ($> \frac{1}{2} + 1$) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Van den Berghe

Kandidaat 5: dhr. Willems

Voor: 100% ($> \frac{1}{2} + 1$) van de stemmen.

Stemmen tegen: /

Onthouden zich: dhr. Willems

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
- **18: 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 omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.
 - a. Poetsen gemene delen (Cleanpoint);
 - b. Onderhoud CV (EL TECHNICS);
 - c. Periodiek nazicht brandpreventie (Statamat); Het nazicht van de noodverlichting kan jaarlijks verlopen via bv. Audi Video Beeckmans. Bij defecte noodverlichting geeft de vergadering het mandaat aan de syndicus en de RVME om deze onmiddellijk te vernieuwen.
 - d. Lift (onderhoud) (OTIS);
 - e. Lift (keuring) (BTV);
 - f. Lift (noodtelefoon) (Proximus);
 - g. Meteropname (Techem Caloribel, met overschakeling vanaf volgend boekjaar naar Ecompany);
 - h. Elektriciteit (Engie Electrabel).

!! De algemene vergadering merkt op dat de afvalcontainers niet met regelmaat worden gereinigd, wat nefast is voor het comfort en geurhinder in de kelder. Daarnaast wordt opgemerkt dat niet-opgehaalde PMD-zakker in de kelder achterblijven. Dit zal met dr. Trottoir concreet worden opgenomen. Daarnaast vraagt de vergadering om een warme oproep te doen naar het correct en proper sorteren door de individuele bewoners.

!! De algemene vergadering vraagt om na te gaan of het mogelijk is om het abonnement van beide liften (noodtelefoon) te kunnen combineren in 1 dual-sim aansluiting. De syndicus zal zich bevragen bij de installateur naar de wettelijke modaliteiten.

De vergadering stemt verder over het akkoord om de huidige overeenkomsten onder dezelfde voorwaarden aan te houden tot minstens aan de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
- **19: Dossier renovatie voorgevel en balustrades : Toelichting en evaluatie van de uitgevoerde werken door John Saey (geen stemming)**
De syndicus licht de vergadering in omtrent de technische en financiële afwikkeling van het renovatiedossier:

Technische bespreking:

1/ Gevelpanelen:

- Dienen bijkomend verankerd te worden (noodzaak en verplicht uit te voeren om geen risico's te lopen)
- Min. 2 à 3 ankers te voorzien per paneel, zonder noodzaak om de gevelpanelen er af te halen
- Noodzaak tussenkomst Stabitec om extra advies over verankering (wijze van uitvoering + aantal)
- Ruwe schatting: 40 panelen per verdieping x 8 verdiepingen = 300 à 320 panelen
- Grootorde kostprijs: 25.000 EUR (in geval van 3 ankers per paneel)

2/ Balkonterrassen

- Bedenking over al dan niet noodzaak aanpak balkon terras. Quid mogelijkheid tot waterinfiltratie doorheen voegen met verhoogd risico op dorroesting?
- Momenteel geen zichtbare tekenen die aanleiding geven op de noodzaak.
- Technische uitvoering en impact op lopend project deed besluiten om momenteel niet uit te voeren.

3/ Financiële behandeling

- Advies Stabitec met aansluitende prijs offerte van John Saey werd behandeld tijdens de evaluatie van het dossier. Ook reeds rekening houdende met de vorderingsstaat m.b.t. de betonherstellingen.

Financiële bespreking:

1/ Goedkeuring Algemene Vergadering: € 178.378,92 (incl. BTW)

> aandachtspunten was: betonherstelling (bepaald in vermoedelijke hoeveelheden)

2/ Na bespreking goedgekeurde uitvoeringsofferte € 175.470,28 (incl. BTW)

3/ Meerwerken

Betonherstellingen (herstel witsteen geveldelen + klassieke betonherstel) € 46.561,24

Vernieuwen voegen rondom invulpanelen € 5.406,00

Verankering gevelpanelen € 24.062,00

Afschermen schrijnwerk € 8.040,31

Contractuele prijs herziening categorie B (3A+) € 23.483,28

TOTAAL € 107.552,83

Totale opvragingen mede-eigenaars: € 190.469,72
Totale renovatiekost (incl. meerwerken): € 277.701,83
VERSCHIL € 87.232,11

Reeds betaald aan vorderingsstaten / facturen € 116.467,44
Nog te betalen o.b.v. laatste vorderingsstaat € 161.234,39

Volgende opmerkingen worden geformuleerd door de Algemene Vergadering:

- aansluitingsvoegen terras en nieuwe gevel/dorpels ontbreken;
- terrasafwerking app. 6C / 6A niet akkoord;
- vervuiling/beschadiging schrijnwerk (diverse appartementen).

De syndicus stelt voor om voormelde technische punten, alsook de toegepaste contractuele prijssherziening, te bespreken in een vergadering met de betrokken partijen. De gemaakte technische opmerkingen moeten opgelost worden. De opmerking m.b.t. de contractuele prijssherziening zal voorwerp uitmaken van het verder te voeren debat.

- **20: Dossier renovatie voorgevel en balustrades: Bekrachtiging aanstelling technisch adviseur voor verdere oplevering der werken (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over de bekrachtiging aanstelling Borms Technics en Ben Schepens i.k.v. de oplevering der werken.

Bijkomend de vraag aan de vergadering om een mandaat te verlenen aan de syndicus en de werkgroep om de aangerekende meerkost (Contractuele prijssherziening categorie B (3A+) - € 23.483,28) ter discussie te brengen t.a.v. de aannemer.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **21: Dossier renovatie voorgevel en balustrades : Evaluatie en bespreking financiering (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de financiële voorstelling onder agendapunt 19 en 20 beslist de vergadering om de meerkost van 63.748,83 EUR bijkomend op te vragen volgens verdeelsleutel 'alle aandelen', dit in twee gelijke delen met opvragingsdatum 01/11/2022 en 01/12/2022.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)

- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
-
- **22: Leveren en plaatsen drukverhogingspomp + expansievat in kelder; plenaire bespreking van de voorliggende offertes + stemming (2/3 meerderheid)**
De syndicus licht de ontvangen prijsoffertes toe voor het leveren en plaatsen van een drukverhogingspomp + expansievat.

EL TECHNICS

WILO-pompsysteem (2 pompen)

Expansievat

Werkuren + klein materiaal € 5.709,83 (incl. € 323,20 BTW)

TEMPERATUUR.EXPERT

DAB EASYBOX (2 pompen)

Elektronisch gestuurd (geen expansievat nodig)

Werkuren + klein materiaal € 5.512,82 (incl. € 312,05 BTW)

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over de plaatsing van een drukverhogingssysteem. Dit volgens de prijsopgave van EL TECHNICS. De financiering zal verlopen via het reservekapitaal. De verdeelsleutel hier van toepassing is 'alle aandelen min P00'.

Verdeelsleutel: 0011 - Alle aandelen min P00

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- **23: Voorstel automatisatie met drukknop deur achteraan/exit kelder; plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**
Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om in plaats van de deur achteraan / exit kelder te automatiseren een eenvoudigere oplossing te bieden door een vergrendelingspin.

Kostprijs: € 10 à 15 materiaal + werkuren (+/- € 100 - € 150)

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over het plaatsen van voormeld voorstel. Wel de vraag om de vergrendelingspin voldoende lang te maken opdat de bewoners zich niet te veel dient te bukken.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)

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

• **24: Leveren en plaatsen nieuwe kelderdeuren; plenaire bespreking bij de voorliggende offertes + stemming (2/3 meerderheid)**

De syndicus licht de ontvangen prijsofferte voor het vernieuwen van de bestaande kelderdeuren.

Wat wordt er voorgesteld via vrijblijvende offerte Jan Baert Houtconstructies:

20 nieuwe kelderdeuren - Tubespan-schilderdeuren in multiplex kassamenten + deurlijsten in meranti / Deurbladen voorzien van 3 ALU-deurpaumellen, cilinderslot, ongelijksluitende cilinders & ALU-deurkrukken. Deurblad wordt +- 4cm boven het vloerniveau geplaatst.

> 6 stuks via verzekering in waterschade: € 3.260,31 incl. BTW

> 14 stuks buiten verzekering + nieuwe MDF WR-plaat in nis thv bordes trap: € 8.187,85 incl. BTW

Na plenaire bespreking stemt de vergadering om het lopend schadedossier af te handelen en dit punt integraal te hernemen op de volgende Algemene Vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

• **25: Dossier 'Energie en duurzaamheid': Bespreking modaliteiten zonnepanelen; plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**

Algemene aanname:

>> kostenraming: hoofddak: 60 à 65 panelen à 350 WP = 21.000 à 22.750 WP

>> op een gemiddeld jaarverbruik van 8.500 à 10.000 kWh algemene delen

>> kostprijs per zonnepaneel (geleverd en geplaatst): 550 EUR – 700 EUR

>> investeringskost: +/- 30.000,00 à 35.000,00 EUR

>> i.f.v. vraag/aanbod: 15.000,00 à 20.000,00 EUR

>> optie: batterij ?!

>> een terugverdientijd van 4 à 5 jaar

Voorstel: Studie uitvoeren met oog op offertevergelijking + batterij + stabiliteit dak.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om hier principieel mee akkoord te gaan en de studie verder uit te werken tegen een volgende algemene vergadering. Hiervoor wordt een interne werkgroep samengesteld met volgende kandidaten:

- dhr. Defraeije Dirk
- dhr. Willems Tom
- dhr. Vander Meeren Bayard
- dhr. Van den Berghe Alex

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
 - o Nee: **0,00%**(0)
 - o Onthouding: (0)
- **26: Reglement van Interne Orde: Voorstel tot opname bepaling m.b.t. uitschakelen verwarming buiten stookseizoen; plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de vergadering om de verwarming buiten het stookseizoen uit te schakelen (periode eind mei tot midden september). Voormelde periode kan wel variëren in functie van de buitentemperaturen. In uitzonderlijke omstandigheden kan door de RVME in overleg met de syndicus ingegrepen worden waar nodig.

Dit artikel zal na goedkeuring ook opgenomen worden in het Reglement van Interne Orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
 - o Nee: **0,00%**(0)
 - o Onthouding: (0)
 - **27: Reglement van Interne Orde: Bespreking 'weesfietsen' in gemeenschappelijke kelderruimte; plenaire bespreking + stemming (meerderheid 1/2)**
- De syndicus stelt voor om, na ontvangen voorstellen, een fietsenlabelactie te houden als volgt:
- Alle aanwezige fietsen worden met een unieke code aangeduid;
 - De fietseigenaar dient aansluitend haar kenbaar te maken met de unieke code van zijn/haar fiets;
 - Codes die niet bevestigd werden aan de syndicus, worden als 'weesfietsen' beschouwd en zullen tegen de vooropgestelde deadline verwijderd worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **28: Wettelijk verplichte verwarmingsaudit; plenaire bespreking van de audit + stemming (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft toelichting bij de uitgevoerde verwarmingsaudit, opgesteld door Trema. De inhoud van het rapport wordt behandeld en zal toegevoegd worden als bijlage aan het verslag.

Huidige installatie: Gemiddeld jaarlijks verbruik (gas): 265.000 kWh/jaar

Adviezen:

A. Isoleer naakte delen in de stookplaats >> kostenraming: 1.500,00 EUR excl. BTW
B. Optimaliseer de instellingen op de regeling >> via EL TECHNICS >> te combineren met punt A.

Alternatieve energiebronnen:

* Zonnepanelen (zie punt 25.)

Voorstellen monitoring

- * Installeer een corrosiesensor
- * Neem regelmatig een waterstaal
- * Voorzie de gasteller van een energiemonitor

To do's:

- Expansievaten in orde brengen (zie agendapunt 22)
- Inventaris asbesthoudend materiaal (deadline 2025 voor algemene delen)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de naakte delen aan de stookinstallatie te laten isoleren door de onderhoudsfirma EL TECHNICS aan de vooropgestelde begroting van € 1.500 excl. BTW. Bij voorkeur de uitvoering te combineren met de uitvoering van de drukverhogingspompen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(579) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- **29: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

- **30: 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%**(579) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
- **31: Varia (geen stemming)**
 - de verluchtingsraampjes in het stooklokaal te bekijken om te dichten;
 - de vergadering gaat akkoord om een brievenbus aan de voorgevel te plaatsen, specifiek en enkel voor de krantenbedeling. Dit zal intern bekeken worden wat voldoet aan de behoefte. Dit kan in de lijn zijn van de bestaande brievenbus van de Hypotheekwinkel (Santens Metaalwaren);
 - elektriciteit in algemene inkom en trapzaal: bestaande LED-armaturen te bekijken samen met Beeckmans naar optimalisatie.
- **32: 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 21.10 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.

Gent, 27/10/2022

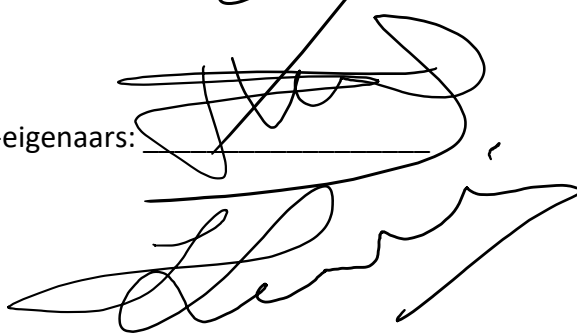
Handtekening secretaris: _____



Handtekening Voorzitter: _____



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____



Details

- **Aanwezig:** COUCKE - SCHOLLIER Paul - Veerle (44), De Fraeije Dirk (72), De Wulf - De Schryver Laura - Cedric (48), GLIBERT B - Lox (44), MAHY Francoise (48), Rummens Mark - SMIS Liesbeth (43), SCHEIR - Janssens J. - P. (vertegenwoordigd door VAN DEN BERGHE Alex) (35), VAN CAUWELAERT Marcel (35), VAN DEN BERGHE Alex (48), VAN SANDE Ingrid (35), VANDER MEEREN Bayard (35), VERSTRAETE Mia (vertegenwoordigd door Pollentier) (44), WILLEMS - GYSELINCK Tom - Kristin (48)
- **Afwezig:** BAETENS - Vaneghem Peter - Catherine (35), Charline's Closet (42), CLAEYS Coralie (44), COLLE Godelieve (57), DAUWE Jan (35), DE COCK Chantal (35), DE PRETRE Liselotte (48), MAES Kristof (35), PIETERS - VANDEWALLE Eric - Ingeborg (44), RIESSAUW A.M. (46)