

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
**VME RESIDENTIE Lotus**  
**ondernemingsnummer BE0824.380.927**  
17/02/2022 – 18u  
LOCATIE: Microsoft Teams

**Gebouw:** Lotus (Kortenberg)(0824.380.927)

**Tijdstip:** 2/17/2022 6:00:00 PM

**Aanwezig:** 870/1000 (87.00%) quotiteiten, 14/16 (87.50%) 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 **18.00u**

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

De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (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)**

[REDACTED] brengen verslag uit en bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

**De boekhouding moet er zeker voor zorgen dat er een afzonderlijke rekening is voor het reservekapitaal en het werkkapitaal, zodoende er niet moet gewerkt worden met interne boekingen. De juiste rekeningnummer moeten vermeld worden op de betalingsuitnodiging.**

**Reservekapitaal = spaarrekening**  
**Werkkapitaal = zichtrekening**

**De syndicus zal het formulier met de verdeling van het waterverbruik doorsturen naar alle eigenaars.**

**Er dient een overdracht te gebeuren van de facturen van de Watergroep van VME De Lelie naar VME Lotus.**

**Desgevallend:** het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

**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.

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

**Desgevallend:** Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw via “syndic documenten / vergadering / verslag RVME”.

**6: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **14.787,14€**.

**7: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/01/2021 - 31/12/2021] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2021 - 31/12/2021 bedragen € **43.982,61**.

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:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**8: 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%**(870) (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:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**10: 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 de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Kwijting en décharge aan 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

■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■  
■■■■■■■■■■

leden van de raad van mede-eigendom (RVME).

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van ■■■■■■■■■■ tot rekencommissaris 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%**(870) (unaniem)

- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**13: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom..**

**BESTAAND EN (DEELS) NIEUWE KANDIDATEN:** 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 niet langer meer kandidaat.

Er stellen enkele nieuwe eigenaars zich kandidaat:

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

**14: 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 € **19.000**; de totale onkosten beliepen € **43.982,61**; het permanent werkkapitaal bedraagt € **3.200**. De begroting voor het lopend werkjaar belooft € **22.000**.

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%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**15: 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 verhogen tot € 22.000**- met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**maandelijks**) aan te houden.

De voorschotten zullen gewijzigd worden vanaf 01/04/2022, zodoende de eigenaars de tijd krijgen om hun doorlopende betalingsopdracht bij de bank aan te passen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**16: 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.

**KEUZE OPT-OUT:** 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 onvoorzienbare uitgaven.

**De algemene vergadering beslist om een reservekapitaal op te richten.**

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

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 4/5

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

**GEBOUW > 5 JAAR + OPVRAGINGEN**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€14.787,14**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 16.000 verdeeld per aandeel** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar **en/of** tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via **maandelijkse stortingen** (Op de spaarrekening!)

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**18: 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%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

**19: 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): Schindler
2. Contract periodieke keuring lift(en): Vincotte
3. Poetsen gemene delen: HP Live services  
OF De algemene vergadering formuleert een aantal opmerkingen omtrent de door de poetsdienst geleverde prestaties. De syndicus zal deze opmerkingen overmaken aan de poetsdienst en dit verder opvolgen, waarvan akte.
4. Tuinonderhoud: ██████████
5. Elektriciteit: elektrabel + Eneco
6. Verzekering: Blokpolis: AXA (makelaar Insures)  
BA alle organen: Insures  
Rechtsbijstand: Insures

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**20: Dossier aanpassing gemeenschappelijke schoorsteen/individuele wandgasketels (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, **toelichting** bij de actuele regelgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. De syndicus geeft vervolgens technische toelichting bij de huidige situatie in het gebouw en de (on)mogelijkheid voor de mede-eigenaars om, met gebruik van de bestaande schouw, een condensatieketel te plaatsen. Een gezamenlijke solidaire aanpak dringt zich derhalve op.

Ecodesign-eisen voor nieuwe verwarmingstoestellen

Vervanging van oude verwarmingsketels is niet verplicht. Maar als een oud verwarmingstoestel wordt vervangen, dan moet het nieuwe toestel voldoen aan de minimumvereisten. In de meeste gevallen zal er een condensatieketel geplaatst moeten worden.

- Een gewone hoogrendementsverwarmingketel zal meestal niet meer voldoen aan die minimumvereisten. Een condensatieketel zal wel voldoen aan de minimumvereisten. 'Beschermede afnemers' komen in aanmerking voor de Premie van de netbeheerder voor een condensatieketel.
- Sinds 26 september 2018 werden de eisen opnieuw strenger voor o.a. verwarmingsketels. Nieuwe cv-ketels die vanaf dan op de markt komen, moeten nog minder NOx uitstoten. Daardoor zullen er geen of nog weinig 'B1-ketels' te koop zijn die voldoen aan die strengere eisen.

Die B1-ketels worden nog regelmatig in appartementen gebruikt met gemeenschappelijke schouwen (of shuntschouwen).

Als er 1 ketel op een gemeenschappelijke schouw vervangen moeten worden, wordt aangeraden om de schouw aan te passen en over te schakelen en over te schakelen op een condenserende ketel (of een lagetemperatuurketel die nog aan de eisen voldoet).

Op [energiesparen.be](http://energiesparen.be) vindt u meer details over de toepassing van de minimumeisen in appartementsgebouwen.

Moet de gemeenschappelijke schoorsteen aangepast worden om over te schakelen op een condensatieketel?

De meeste gemeenschappelijke schoorstenen of rookgasafvoerkanalen in appartementsgebouwen zijn niet geschikt om een condensatieketel op aan te sluiten. Er zijn veel verschillende types rookgasafvoerkanalen en bijgevolg moet iedere situatie afzonderlijk onderzocht worden door een vakman. Afhankelijk van de omvang van het bestaande rookgasafvoerkanaal zijn er andere technische oplossingen voor een geschikte schouwrenovatie die condenserende verwarmingsketels toelaten. In sommige gevallen is het noodzakelijk dat alle toestellen die op hetzelfde rookgasafvoerkanaal zijn aangesloten, vervangen moeten worden door condensatieketels.

Dient iedereen tegelijkertijd over te schakelen op een condensatieketel?

Bij sommige types schouwrenovaties is het noodzakelijk dat iedere installatie die op hetzelfde rookgasafvoerkanaal is aangesloten, gelijktijdig vervangen wordt door een condensatieketel. Een bijkomend voordeel van de collectieve overschakeling op condensatieketels, naast de hogere energie-efficiëntie, is dat deze geplaatst kunnen worden als gesloten systeem (type C), waarbij de verbrandingslucht rechtstreeks van buiten aangezogen wordt. Dit zorgt voor een veiliger werking, doordat er geen risico meer bestaat op vrijstelling van koolstofmonoxide naar de opstellingsruimte, en voor een verhoogd comfort, doordat er geen aanvoer van (koude) buitenlucht naar het opstellingsruimte nodig is.

Is het verplicht om een condensatieketel te plaatsen?

Het is volgens de Ecodesignverordening niet verplicht om over te schakelen op een condensatieketel. Zelfs als de oude verwarmingsketel defect is kan deze nog steeds vervangen worden door een nieuw type B1-toestel indien er meerdere verwarmingsketels op één rookgasafvoerkanaal aangesloten moeten worden. In sommige gevallen kan er echter beslist worden (door de vereniging van mede-eigenaars) om het rookgasafvoerkanaal te renoveren en dit geschikt te maken voor het plaatsen van condensatieketels. Afhankelijk van het type aanpassing zal het soms noodzakelijk zijn dat iedere verwarmingsketel die wordt aangesloten op het rookgasafvoerkanaal uitsluitend nog een condensatieketel is.

Wat is een verwarmingsketel type B1?

Een centraal met brandstof gestookt toestel voor ruimteverwarming en/of verwarming van sanitair tapwater die verbonden moet worden met een rookgasafvoerkanaal dat de rookgassen rechtstreeks afvoert naar de buitenlucht, en die de verbrandingslucht rechtstreeks uit de opstellingsruimte haalt. Mogen B-toestellen nog overal geplaatst worden?

Opgelet: sinds 1 september 2015 mogen volgens NBN D51-003, de norm betreffende de plaatsing van aardgas verbruikstoestellen, geen nieuwe B toestellen geplaatst worden in slaapkamers, badkamers, stortbadruimtes en WC's, ook niet voor de vervanging van bestaande toestellen. Deze regel geldt zowel voor appartementen als voor alle andere types van woning.

Kan een type B1 toestel aangesloten worden op een schouw die geschikt is voor een condensatieketel?

Dit is sterk afhankelijk van het type schouw en zal niet steeds mogelijk zijn.

Zullen er de komende jaren nog steeds voldoende B1 ketels te koop zijn?

Het aantal appartementsgebouwen dat niet beschikt over een aangepaste schouw die geschikt is voor een condensatieketel is nog steeds heel groot. Gezien er de komende jaren nog steeds vraag zal zijn naar dergelijke type B1 ketels, zullen een aantal fabrikanten nog een model blijven aanbieden.

Is het eenvoudig om een gemeenschappelijke schouw te vervangen door een schouw die geschikt is voor een condensatieketel?

Daarvoor bestaan verschillende oplossingen waarbij ofwel één, meerdere of alle toestellen condenserend kunnen zijn. Het aantal mogelijke oplossingen is echter afhankelijk van de bestaande toestand en eventueel de keuze van de vereniging van mede-eigenaars.

Bijkomend stelt zich vaak het probleem dat enkele nieuwe afvoerkanalen nog wel in de gemeenschappelijke koker kunnen worden geplaatst maar deze koker meestal onvoldoende ruimte biedt om de aansluiting van elke nieuwe condensatieketel via deze één en dezelfde koker te laten geschieden waardoor mede-eigenaars die pas later overschakelen op een nieuwe ketel, in de problemen komen.

Daarom is een gezamenlijke aanpak vanuit de gemeenschap een noodzaak.

Ofwel beslist de gemeenschap om over te gaan tot een volledige schouwrenovatie en worden alle bestaande individuele toestellen vervangen door een nieuw “gesloten” condensatiemodel. Dit gaat om ingrijpende werken die wel als voordeel hebben dat alle toestellen aangesloten op die koker voldoen aan de veiligheidsvereisten en alle installaties optimaal energiezuinig werken. Door de globale aanpak kunnen ook scherpere prijzen worden bedongen.

Wij voerden in januari 2022 deze werken reeds uit in de schouw die aangesloten is op appartementen 4-8-12-16, vanwege een defecte ketel van één van de eigenaars in die schouw. Wij hebben toen in samenspraak met de mede-eigenaars die verbonden zijn aan deze schouw overlegt wat de mogelijkheden zijn. Het intuberen van de schouw + het plaatsen van nieuwe individuele condensatieketels was de enige toekomstgerichte oplossing. De syndicus vroeg een offerte op bij Shootec voor de intubatie van de schouw, de kosten voor deze werken werden gemeenschappelijk gefinancierd door appartement 4-8-12-16 (kosten gedeeld door 4, per appartement). De aankoop van de gaswandcondensatieketels werd privaat geregeld door de eigenaar zelf.

Plan van aanpak 3 andere schouwen?

-**Timing?** Uitvoering rond oktober 2022.

-**Welke leverancier?**

2)Shootec + Joan Ackermans

--> De eigenaars hebben graag een keuze qua ketel. De syndicus zal navraag doen bij de deze firma over welke ketels kunnen geïnstalleerd worden. De syndicus zal nog een bijkomende offerte aanvragen bij de firma Hermans (Erps Kwerps).

De syndicus zal een algemeen bericht uitsturen naar de eigenaars met de vraag welke ketel/firma ze verkiezen. De syndicus zal deze lijst bezorgen aan Shootec en een uitvoeringsdatum afspreken met beide firma's voor een gelijktijdige uitvoering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **89.47%**(552)
- Nee: **10.53%**(65): ██████████ : 65
- Onthouding: (253): ██████████ : 65, ██████████ : 58, ██████████ : 65, ██████████ : 65
- Blanco: (0)

**21: Dossier aanpassing gemeenschappelijke schoorsteen: financiering (meerderheid 1/2+1)**

-De algemene vergadering beslist om de intubage van de 3 overige schouwen te financieren met het reservekapitaal.

Aangezien de schouw van appartementen 4-8-12-16 reeds werd gerenoveerd en privaat werd betaald door ██████████ zal er een terugbetaling moeten gebeuren aan deze eigenaars, aangezien zij ook mee hebben gespaard in het reservekapitaal.

Indien het reservekapitaal ontoereikend is om deze kosten te dekken, zal er een extra betalingsuitnodiging worden verstuurd. De kosten zullen verdeeld worden op basis van de aandelen van de appartementen. (exclusief de garage)

-De algemene vergadering beslist dat de ketels zullen privaat gefinancierd worden door de mede-eigenaars.



**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **22: Dossier (renovatie)werken achtergevel gebouw: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Dit punt zal geagendeerd worden op de volgende vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **23: Dossier (renovatie)werken achtergevel gebouw: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit punt zal geagendeerd worden op de volgende vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **24: Dossier (renovatie)werken sectionale poort: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Dit punt zal geagendeerd worden op de volgende vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **25: Dossier (renovatie)werken sectionale poort: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit punt zal geagendeerd worden op de volgende vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **26: Opkuis riolering: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus vroeg een offerte aan voor het reinigen/doorspoelen van de riolering.

Voor uitvoering van deze taak €468,00 + btw 6 %.

**De algemene vergadering beslist dat deze werken mogen uitgevoerd worden.**

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

· **27: Opkuis riolering: financiering (1/2 +1)**

Deze kosten zullen betaald worden via het **werkkapitaal**.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **28: Vraag mede-eigenaar ██████: plaating dampkap met afvoer naar buiten (2/3 meerderheid)**

De algemene vergadering beslist dat ██████ een afvoer naar buiten mag plaatsen mits voldaan is aan enkele voorwaarden:

██████ stelt de syndicus + RVME op de hoogte van zijn plannen en kan een onderzoek van een technische speciast voorleggen, zodoende de stabiliteit van het gebouw en de waterdichtheid zeker niet in gedrang komt.

-Er dient ook rekening gehouden te worden met de uniformiteit. Dit wilt zeggen dat de afwerking van de afvoer naar buiten moet gebeuren op een gelijkaardige manier aan de andere luchtafvoeren.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **29: Vraag mede-eigenaar ██████: nieuwe raamindeling gelijkvloers (2/3 meerderheid)**

Mede-eigenaar ██████ bezorgde de syndicus een tekening betreffende zijn gewenste nieuwe raamindeling.

██████ zou graag zijn huidige raamindeling behouden voor zijn living. Voor de 2 andere ramen, volgt ██████ de indeling zoals voorzien werd op het voorstel dat eerder werd voorgelegd.

De syndicus vraagt de mening van de andere mede-eigenaars. De algemene vergadering is unaniem akkoord.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **30: Vraag mede-eigenaar ██████: natte/vochtige garagemuur (2/3 meerderheid)**

De garagemuur van ██████ is vochtig en vertoont een bruine kleur (salpetervorming). De situatie is verergerd sinds de renovatie van achterliggend huis. De firma Huust zou komen kijken als onderdeel van de gevelrenovatie.

Huust zal opnieuw gecontacteerd worden om de situatie ter plaatse te bekijken en een oplossing te voorzien. De syndicus zal de gegevens van Huust doorgeven aan ██████, zodoende een plaatsbezoek kan ingepland worden.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**31: Vraag mede-eigenaar: herstel waterschade appartement 6 en 8 (2/3 meerderheid)**

Bespreking van de herstelling van de waterschade in appartement 6 [REDACTED] en appartement 8 [REDACTED] die veroorzaakt werd door (de slijtage van) het bovenliggende balkon. De plaats van de schade is de bovenbalk van de keukendeur die uitgeeft op het terras.

De syndicus zal een verzekeringsdossier openen betreffende de schade veroorzaakt door de slechte staat van de terrassen. [REDACTED] zal de nodige foto's doorsturen.

Indien de verzekering niet tussenkomt, dan zullen de kosten voor de herstellingswerken betaald worden door alle eigenaars, op basis van de aandelen.

**Offerte: 466.40 inclusief BTW voor beide appartementen.**

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**32: 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.

**33: Voorstel tot goedkeuring overeenkomst: abonnement Dobby applicatie (meerderheid 1/2 +1)**

Syndicus Syncura zet verder in op de modernisering en digitalisering van het beheer van uw mede-eigendom. De firma biedt Zeron, IT partner van Syncura, heeft daarom de "Dobby app" ontwikkeld zodat u als eigenaar nog eenvoudiger het reilen en zeilen binnen uw gebouw kan opvolgen en dit op een interactieve wijze. Deze app omvat naast heel wat informatie over de VME en uw privaatieve kavel eveneens uitgebreide stemmingsfuncties voor de algemene vergadering alsook laat u toe om op elk ogenblik eenvoudig en snel problemen in de gemene delen te melden aan de syndicus en vice versa.

De voorbije periode hebben alle eigenaars gratis kunnen kennismaken met de voordelen van deze applicatie.

Op de eerste volgende algemene vergadering na de proefperiode, zal de mede-eigenaar via de app kunnen melden of hij/zij al dan niet op digitale wijze wenst deel te nemen aan de vergadering. Zoals voorzien in de Wet op de Mede-eigendom zal een hybride (combinatie van fysieke en digitale) vergadering namelijk de regel zijn zodat de eigenaars ook in de toekomst steeds vanop afstand zullen kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen.

De firma Zeron factureert deze dienst rechtstreeks aan de VME voor een bedrag van ....€/jaar. Deze kost wordt verdeeld als een administratiekost over alle eigenaars onder de verdeelsleutel "alle aandelen".

Het contract is jaarlijks opzegbaar en wordt stilzwijgend verlengd tot de algemene vergadering het abonnement opzegt.

De algemene vergadering stemt over het gebruik van de "Dobby app" en verleent mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering om de overeenkomst te ondertekenen. Deze ondertekende overeenkomst zal zoals gebruikelijk gepubliceerd worden op het portaal van de syndicus.

**NIET AKKOORD:** Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om géén contract met Zeron te onderschrijven zal de “Dobby app” gedeactiveerd worden en niet langer beschikbaar zijn. Indien gewenst, kan op de volgende statutaire algemene vergadering steeds gevraagd worden om dit punt opnieuw te agenderen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**34: 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%**(870) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**35: Varia (geen stemming)**

- Bij nieuwe ramen moet een borstwering in de slaapkamers voorzien worden volgens de veiligheidsnormen (verslag SAV 2021). App 6 heeft nog geen borstweringen. De syndicus deelt dit mee aan de eigenaars en vraagt om dit in orde te brengen.

-De slotenmaker moet nog eens ter plaatse komen, aangezien men de brede sleutels niet optimaal kan gebruiken.

-Kabel van de televisie aan de inrit van de garage. De burens hadden beloofd om de kabel weg te werken (onder de klinkers) tijdens hun renovatie. Eigenaar ████████ zal eens langsgaan bij de burens om te vragen om hier iets aan te doen.

**36: 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 **21.20uur**.

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: Microsoft Teams - Datum 17/02/2022

Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_

Handtekening Voorzitter: \_\_\_\_\_

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: \_\_\_\_\_

## Details

- **Aanwezig:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
- **Afwezig:** \_\_\_\_\_

Microsoft Teams – 17/02/2022  
Dossierverantwoordelijke: Arno Spitaels  
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura  
Syndicus VME Residentie Lotus  
BE0824.380.927