

3 juni 2020

020251-003  
JW

WIJZIGENDE BASISAKTE

In het jaar tweeduizend twintig.

Op drie juni

Ten kantore, Blijde Inkomststraat 24, Leuven,

Voor mij, meester Hugo VAN ELSLANDE, geassocieerd notaris met standplaats te Leuven (tweede kanton), die het ambt uitoefent in de BV "Mostaert, Maere & Van Elslande", met zetel te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 24,

I. IS VERSCHENEN:

De vereniging van mede-eigenaars van het gebouw te 3070 Kortenberg, Karterstraat 15, zijnde Residentie Lotus, met zetel te 3070 Kortenberg, Karterstraat 15 en ondernemingsnummer 0824.380.927.

Hier vertegenwoordigd door haar syndicus VM Vastgoedbeheer CVBA met zetel te 9700 Oudenaarde, Scheldekant 13 en ondernemingsnummer 0437.396.556, tot die functie herbenoemd door de algemene vergadering van mede-eigenaars op 4 februari 2020 waarvan een afschrift van de notulen bewaard blijft bij ondergetekende notaris. VM Vastgoedbeheer CVBA wordt hier overeenkomstig artikel 10 van de statuten vertegenwoordigd door gedelegeerd bestuurder de heer VANDER MEEREN Luc Jozef, [REDACTED]

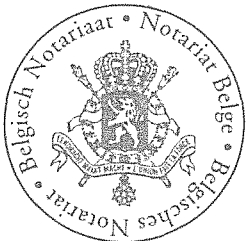
[REDACTED] hiertoe herbenoemd ingevolge algemene vergadering de dato 7 december 2002, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van achttien december volgende onder nummer 0151150.

VM Vastgoedbeheer CVBA, voornoemd, vertegenwoordigd zoals voormeld, verklaart te handelen in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars van 14 februari 2019, waarvan een afschrift van de notulen aan onderhavige akte wordt gehecht en waartegen volgens verklaring geen beroep werd ingesteld. Hierna "**verschijnende partij**" genoemd.

II. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Op verzoek van de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid LOTAPEL te Kortenberg werd een basisakte met betrekking tot het hierna vermeld onroerend goed verleden voor notaris Joseph Mellaerts te Heverlee op 3 juni 1969, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op vijftwintig juni volgende, boek 664 nummer 18 waarvan het reglement van mede-eigendom werd gewijzigd ingevolge akte verleden voor notaris Luc Westerlinck te Heverlee op 22 december 1987, geregistreerd één blad, geen renvooien te Leuven eerste kantoor der Registratie op 23 december 1987 - boek 6/26

Eerste  
blad



- blad 77 - vak 10 - ontvangen tweeduizend vijftwintig frank (2.025 BEF):

**GEMEENTE KORTENBERG - eerste afdeling**

Een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Karterstraat 15**, gekadastraerd volgens de basisakte wijk B nummers 265A2/deel en 265A3/deel voor een oppervlakte van 527 m<sup>2</sup> en thans volgens kadaster gekend wijk B, nummer **265Y3P0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

**III. WIJZIGENDE BASISAKTE**

De verschijnende partij verklaart volgende wijzigingen aan te brengen aan voormeld reglement van mede-eigendom:

**1) Artikel 21. "Gedwongen inning van bijdragen" luidt voortaan als volgt:**

"De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling verzonden.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met:

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 7,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

Indien na het verstrijken van een periode van 15 kalenderdagen nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende rappel sturen tot betaling, van het openstaand saldo (waarbij de betalingstermijn aanvangt vanaf datum aangetekende zending)

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 50,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus;

Indien na het verstrijken van een nieuwe periode van 15 kalenderdagen na aangetekende ingebrekestelling (te rekenen vanaf datum aangetekende zending) nog geen betaling is bekomen, wordt de juridische invordering via advocaat ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging;
- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden) worden gerekend. Het ereloon van de advocaat bij buitengerechtelijke invordering of de gerechtskosten (zoals dagvaardingskosten, rolrecht en rechtsplegingsvergoeding) bij gerechtelijke procedure zullen worden doorgerekend.

Tweede  
blad

Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar."

**2) Toevoeging van een nieuw artikel 12bis "Modernisering van de ramen en vensters"**

Volgend op de beslissing van de Algemene Vergadering van 14/02/2019, dient men bij de vervanging van ramen en vensters aan de straatkant van het gebouw, zich te houden aan onderstaand schema. Het materiaal van de vensters is aluminium en kleur RAL 9006 "blank aluminiumkleurig"

Raamindeling:

**1. Straatkant gebouw - verdieping 1, 2 & 3**

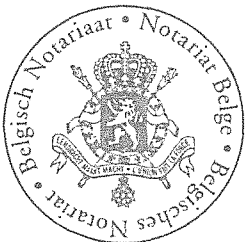
1.1 Keuken

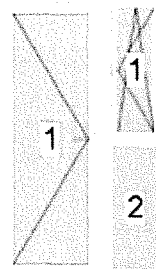
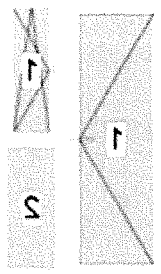
Keukendeur met aansluitend raam. Het raam naast de deur is opgesplitst in twee delen waarvan het bovenste geopend kan worden. Het raam naast de deur komt aan de livingzijde.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt :

Links\*

rechts\*





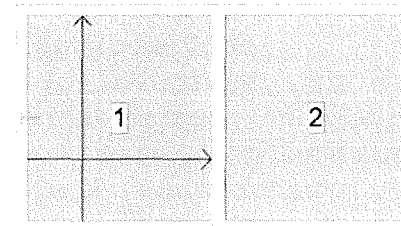
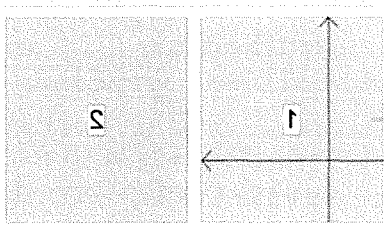
### 1.2 Living

Schuifraam verdeeld in 2 gelijke delen, schuifdeur aan de keukenzijde.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt:

Links\*

rechts\*



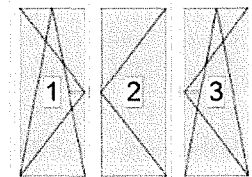
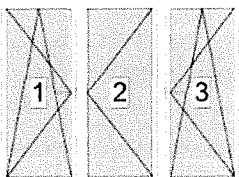
### 1.3 Slaapkamer 1 (kleine kamer)

Het raam wordt onderverdeeld in 3 gelijke delen.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt:

Links\*

rechts\*



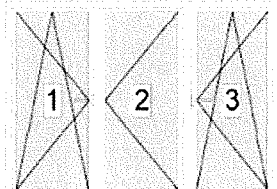
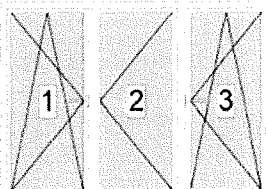
### 1.4 Slaapkamer 2 (grote kamer)

Het raam wordt onderverdeeld in 3 gelijke delen.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt:

Links\*

rechts\*



\* Linkse illustraties gelden voor appartementen 8, 12, 16. Rechtse illustraties gelden voor appartementen 6, 10, 12.

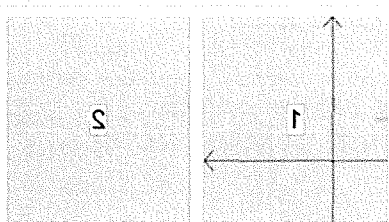
## 2. Straatkant gebouw - gelijkvloers

## 2.1 Living

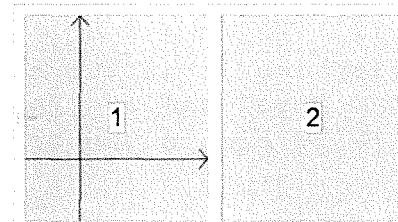
Schuifraam verdeeld in 2 gelijke delen, schuifdeur aan de keukenzijde.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt:

Links\*



rechts\*



## 2.2 Kleine ramen

Zelfde indeling als de bovengelegen appartementen zoals beschreven onder punt 1.3 en 1.4 voor de andere kamers.

Derde blad

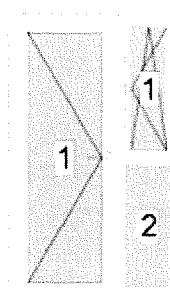
## 3. Achterkant gebouw - verdieping 1, 2 & 3

### 3.1 Keuken

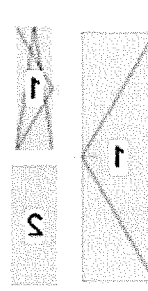
Keukendeur met aansluitend raam. Het raam naast de deur is opgesplitst in twee delen waarvan het bovenste geopend kan worden. De deur komt aan de livingzijde.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt :

Links\*



rechts\*

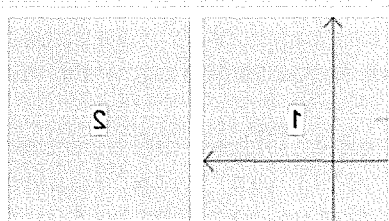


### 3.2 Living

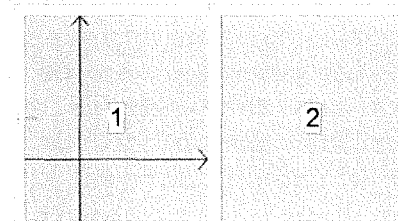
Schuifraam verdeeld in 2 gelijke delen, schuifdeur aan de keukenzijde.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt :

Links\*



rechts\*

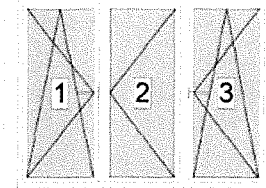


### 3.3 Slaapkamer 1 (kleine kamer)

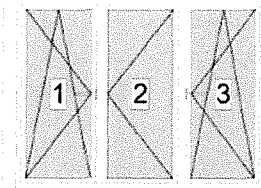
Het raam wordt onderverdeeld in 3 gelijke delen.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt :

Links\*



rechts\*

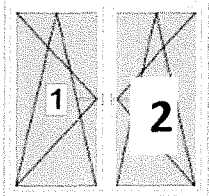


### 3.4 Slaapkamer 2 (grote kamer)

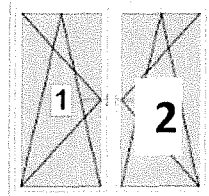
Het raam wordt onderverdeeld in 2 gelijke delen.

Illustratie als je van buiten naar het gebouw kijkt:

Links\*



rechts\*



\* Linkse illustraties gelden voor appartementen 5, 9, 13. Rechtse illustraties gelden voor appartementen 7, 11, 15.

### 4. Achterkant gebouw - gelijkvloers

Zie raamindeling van appartement 1.

#### 3) Artikel 4. "Werken aan private kavels" luidt voortaan als volgt:

De eigenaars zijn niet bevoegd, hetzij binnen hun kavels of toebehoren, hetzij aan private hulpzaken, werken uit te voeren die de hechtheid of de esthetisch uiterlijk van het gebouw betreffen, zonder de syndicus hiervan kennis te geven en hem de desbetreffende plannen voor te leggen. Dit zijn onder andere werken aan (steun)muren, betonnen pijlers, balken, schoorsteenpijpen en het dak. De syndicus wint het advies van een architect in en stelt de Raad van Mede-eigendom op de hoogte van de plannen. Op de eigenaar blijft de verantwoordelijkheid rusten voor de schade, die uit de uitvoering van de werken zou voortvloeien.

Tot de uitvoering van de werken mag niet overgegaan worden voor het uitbrengen van het advies van de architect, of ten minsten voor een termijn van veertien dagen, te rekenen van de dag van de voorlegging van de plannen aan de syndicus.

Wanneer de privé of de gemeenschappelijke delen aan schade worden blootgesteld die uit het niet onderhouden van een kavel voortvloeit, is de syndicus gerechtigd op kosten van de nalatige eigenaar ambtshalve tot de dringende herstellingen in bedoelde kavel te doen overgaan.

De werken worden toevertrouwd aan door de algemene vergadering gekozen aannemers.

Behoudens voormelde wijzigingen, zullen alle overige bepalingen opgenomen in voorschreven basisakte en reglement van mede-eigendom onverminderd blijven gelden. De verschijnende partij komt overeen dat onderhavige akte één geheel vormt met voormelde basisakte en reglement van mede-eigendom, deze samen gelezen moeten worden en deze samen uitvoerbaar zijn.

#### **IV. SLOT**

##### **ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van elke ambtshalve inschrijving om gelijk welke reden, ter gelegenheid van de overschrijving van deze akte.

##### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

Om te voldoen aan de Notariswet bevestigt de instrumenterende notaris de identiteit van de ondertekenende partijen aan de hand van de identiteitskaart en/of het internationaal paspoort. Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris bovendien:

- de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen
- de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer op zicht van de stukken door de wet vereist.

##### **NOTARISWET**

De verschijnende partij erkent dat haar door de instrumenterende notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

##### **RECHT OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

##### **WAARVAN AKTE.**

Verleden op voormelde plaats en datum.

De verschijnende partij verklaart het ontwerp van onderhavige akte voorafgaand te hebben ontvangen, en dit als tijdig te beschouwen.

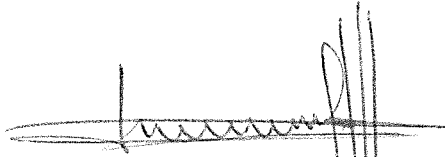
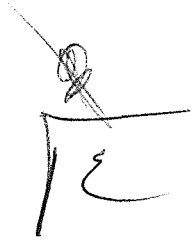
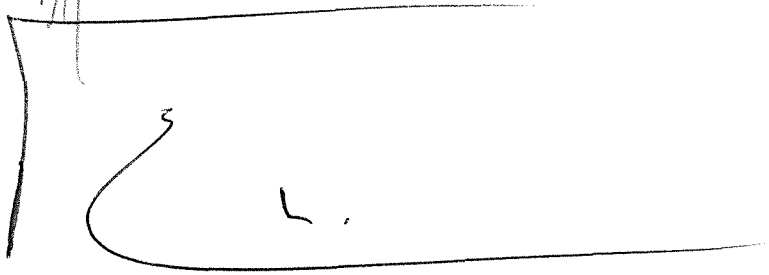
Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de meldingen bevat in artikel 12, al. 1 en 2. van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

Vierde en  
laatste  
blad

A handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'E' and a flourish above it.

Vervolgens heeft de verschijnende partij samen met mij,  
notaris, ondertekend op voormelde plaats en datum.

A handwritten signature consisting of a horizontal line with wavy, scribbled details underneath, and a vertical line extending upwards from the center of the horizontal line.A handwritten signature consisting of a horizontal line with a small circular mark above it, and a vertical line extending downwards from the left side of the horizontal line.A large handwritten signature consisting of a horizontal line with a vertical line extending downwards from the left side, and a large, curved, hook-like shape below the horizontal line.



**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING**  
**VME RESIDENTIE Lotus**  
**Ondernemingsnummer 0824.380.927.**  
**Donderdag 14/02/2019 om 18.00 uur**  
**LOCATIE :Gemeenschapscentrum Colomba Wijngaerdstraat 1 -Kortenber**

**1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: **12 / 16**, hetzij **75 %**  
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: **747 / 1.000**, hetzij **74.7 %**

**2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering. (½ + 1 meerderheid)**

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: XXXXXXXXXX, waarvan akte.

**3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering. (½ + 1 meerderheid)**

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer cvba / commerciële benaming Syncura**, waarvan akte.

**4. Aanstelling van twee stemopnemers. (½ + 1 meerderheid)**

Tot stemopnemers worden, door de algemene vergadering, met **unanimiteit** van stemmen, aangeduid: XXXXXXXXXX, waarvan akte.

**5. Bespreking van de inkomsten en uitgaven van het voorbije werkjaar: (1/2 + 1 meerderheid );**

- verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen;
- goedkeuring van de rekeningen;
- goedkeuring van de balans;
- goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven);





De syndicus stelt voor om het ereloon van de syndicus aan te passen naargelang het aantal quotiteiten.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord, dat het ereloon van de syndicus verdeel wordt onder de quotiteiten.

#### Goedkeuring van de balans:

Na plenaire bespreking wordt de balans unaniem (...%, > ½ + 1) goedgekeurd.

Stemmen tegen: /// .....

Onthouden zich: /// ....., waarvan akte.

#### 5.3 Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven):

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

##### 1/ voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen 15.000,00€; de totale onkosten beliepen 18.904,20€; een permanent werkkapitaal bestaat nog niet.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft 16.756,76 €.

##### 2/ voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

#### 5.4 Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar:

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering unaniem minderheid om de bestaande voorschotten te verhogen tot 18.000,00 € - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (maandelijks) aan te houden.

De twee eerste periodieke voorschotten ten bedrage van 1.250,00 € werden reeds opgevraagd per 01/01/2019 en 01/02/2019 ; de volgende periodieke voorschotten ten bedrage van 1500,00 € worden opgevraagd per ...01/03/2019, 01/04/2019 enz.

Stemmen tegen: /// .....

Onthouden zich: /// ....., waarvan akte.

#### Bij verhoging van de voorschotten

De opleg voor de reeds ( op oude basis ) opgevraagde periodieke voorschotten t.b.v. 500,00 € vind u in bijlage van

de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

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.

**5.5 Toestand van het reservekapitaal; bepaling van de datum en het bedrag van de volgende opvraging; modaliteiten van betaling:**

Er is op dit ogenblik geen reservekapitaal.

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking, unaniem ( ...%, > ½ + 1) **2.5 € per aandeel in de mede-eigendom** op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging op datum van **01/06/2018**.

Stemmen tegen: /// .....

Onthouden zich: /// .....

waarvan akte.

Zie ook agendapunt 13.

**5.7. Aanleggen van een permanent werkkapitaal:**

Teneinde steeds voldoende financiële middelen voorhanden te hebben om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, onderhoud lift,...) stelt de syndicus voor om, in uitbreiding met de periodieke voorschotten, een zogenaamde **permanent werkkapitaal** aan te leggen die fungeert als buffer op de zichtrekening.

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij verkoop van het privaatief, na ontvangst van eenzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op **200,00 € pér appartement** in de mede-eigendom wat een totaal vormt van **3.200,00 €**.

Na uitgebreide plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** (... %, > ½ + 1) akkoord met dit voorstel. In bijlage van de notulen vindt u deze éénmalige uitzonderlijke opvraging voor de aanleg van het permanent werkkapitaal.

Stemmen tegen: /// .....

Onthouden zich: /// .....

waarvan akte.







**5.8 Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus, de rekencommissaris en de raad van mede-eigendom voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar.**

De algemene vergadering verleent unaniem / meerderheid tegen minderheid (...%, > ½ + 1) kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan:

**(1) syndicus:**

Stemmen tegen: /// .....

Onthouden zich: /// .....

...% (> ½ + 1) gaat akkoord, waarvan akte.

**(2) het college van/de rekencommissaris(sen):**

Stemmen tegen: /// .....

Onthouden zich: [REDACTED]

...% (> ½ + 1) gaat akkoord, waarvan akte.

**(3) de raad van mede-eigendom (RVME):**

Er was tot op heden geen RVME

**6. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen. (½ + 1 meerderheid)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. Per 11/10/2019 De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel,

Voor de forfaitaire prestaties

**12,00 €/maand**, excl. Btw (\*), pér kavel;

**1,00 €/maand**, excl. BTW (\*), pér autostaanplaats, garage;

Kelders, bergingen en fietsenstallingen worden niet aangerekend.

**Administratiekosten:** worden niet aangerekend (\*), aangetekende zendingen uitgezonderd.

(\*)(op vandaag) vrijgesteld van BTW.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Voor verdere details wordt verwezen naar de voorliggende syndicovereenkomst.

Het huidige contract loopt nog tot **11/10/2018** en zal terug op de agenda <sup>afelijken</sup> ~~vernoemen~~ worden op de volgende algemene vergadering.

**7. Wijzigingen op de Wet op de Mede-eigendom vanaf 1/1/2019: toelichting door het kantoor van de syndicus.**

De syndicus vat de belangrijkste wijzigingen van deze wetswijziging samen.

Op het webportaal van het gebouw vindt een synthese van de voornaamste wijzigingen onder "bijlagen/algemeen documenten / synthese wet op de mede-eigendom" .

**8. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen). (½ + 1 meerderheid)**

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met unanimité verkozen: XXXXXXXXXX, waarvan akte.

Onthoudingen: // / .....

Stemmen tegen: // / ....., waarvan akte.

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

**9. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom ( RVME ) bij hun jaarverslag.**

De nieuwe Wet op de mede-eigendom bepaalt, in artikel 577 B.W. – 8/1 & 4: *tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.*

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".

**10. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 13/02/2019 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming. (½ meerderheid)**

Op vandaag is er geen raad van mede-eigendom.

De syndicus verwijst naar de mogelijkheden voorzien in de Wet op de Mede-Eigendom om een Raad van Mede-eigendom op te richten. Op vraag van enige mede-eigenaar kan deze aangelegenheid hernomen worden op een volgende algemene vergadering.

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





**Kandidaat 1: dhr. [redacted]**  
 Verkozen / niet verkozen met ....% (> ½ + 1) van de stemmen.  
 Stemmen tegen: /// .....  
 Onthouden zich: /// .....

**Kandidaat 2: mevr. [redacted]**  
 Verkozen / niet verkozen met ....% (> ½ + 1) van de stemmen.  
 Stemmen tegen: /// .....  
 Onthouden zich: /// .....

**11. Nieuw reglement van interne orde (RIO): toelichting door het kantoor van de syndicus; bekrachtiging van de voorliggende teksten; plenaire bespreking + stemming. (½ + 1, 2/3 )**  
 De Wet van 18 juni 2018 is van dwingend karakter. Eén van de verplichtingen in hoofde van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een (nieuw) onderhands reglement van interne orde, dat heden ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering.  
 Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz en anderzijds het eventueel bestaand huishoudelijk reglement. De teksten werden meegestuurd in bijlage met de uitnodiging tot deze jaarvergadering.

De syndicus deelt tijdens de vergadering dit nieuw Reglement van Interne Orde uit. . De leden van de RVME zullen de syndicus dan het aangepast huishoudelijk reglement bezorgen. De twee stukken worden dan samen naar alle eigenaars gestuurd. . Dit punt zal op de volgende algemene vergadering ter stemming hernomen worden.

De vergadering gaat unaniem akkoord met deze procedure.

Teneinde het reglement van interne orde op te maken stellen [redacted] [redacted] [redacted] zich kandidaat voor het indienen van huishoudelijke punten.  
 Deze punten zullen in ten laatste 1 september 2019 ingediend worden aan de syndicus en gefinaliseerd worden op de volgende algemene vergadering.

Stemmen tegen: /// .....  
 Onthouden zich: /// .....

**12. Noodzaak tot wijziging van het bestaand notarieel reglement van mede-eigendom (RME) met betrekking tot de Invordering van de lasten: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan het kantoor van de syndicus om, namens de VME, de wijzigende notariële akte te ondertekenen ( ½ +1 meerderheid, 2/3 meerderheid).**  
 Nieuw in de wetgeving is de verplichting tot opname, in het notarieel reglement van mede-eigendom (RME), van alle bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van de lasten (art 577-4&1/2°).  
 De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure.

*[Handwritten signatures]*



Teneinde deze invorderings- en rappelprocedure tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars dient deze opgenomen, via een notariële wijziging van de statuten, in het RME.

De rappel- en invorderingsprocedure in concreto:

De afrekeningen ( openstaande saldi ) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 kalenderdagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt een eerste gewone herinnering tot betaling verzonden.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met:

- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 7,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

Indien na het verstrijken van een periode van 15 kalenderdagen nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende rappel sturen tot betaling, van het openstaand saldo (waarbij de betalingstermijn aanvangt vanaf datum aangetekende zending)

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatighheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 50,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus;

Indien na het verstrijken van een nieuwe periode van 15 kalenderdagen na aangetekende ingebrekestelling ( te rekenen vanaf datum aangetekende zending ) nog geen betaling is bekomen, wordt de juridische invordering via advocaat ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatighheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging;
- een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00 ter vergoeding van de bijkomende kosten van de syndicus.

De juridische invordering van het openstaand saldo zal vermeerderd worden met alle aanvullende invorderingskosten. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden) worden gerekend. Het ereloon van de advocaat bij buitengerechtelijke invordering of de gerechtskosten (zoals dagvaardingskosten, rolrecht en rechtsplegingsvergoeding) bij gerechtelijke procedure zullen worden doorgerekend.

Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

De algemene vergadering verleent tevens unaniem (...%, > ½ + 1) volmacht aan het kantoor van de syndicus om de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en namens de VME de wijzigende statuten te ondertekenen.





In de loop van 2019 zullen er punten verzameld om notarieel toegevoegd te worden.  
Ten laatste op 1 september zullen deze punten aan de syndicus bezorgd worden.  
Mevr. Van Gorp Tinne en dhr. Boulanger Gregory zullen zich over de punten behartigen.

**13. Verplichte oprichting van een reservekapitaal (½ +1 , 4/5 meerderheid):**

a) 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 gemene 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.

**GEBOUW > 5 JAAR**

Tot heden werd géén reservekapitaal opgericht.

Gezien het gebouw meer dan 5 jaar geleden voorlopig werd opgeleverd, is de oprichting van een reservekapitaal verplicht.

De oprichting van het reservekapitaal werd uitvoering besproken in punt 5.5.

**14. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten. (½ + 1 meerderheid)**

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

1/ Onderhoudscontract lift(en): loopt bij Schindler  
Syncura-onderhoudscontract: OK

2/ Contract periodieke keuring lift(en): loopt bij Vinçotte  
Overeenkomst met BTV: OK

3/ Poetsen gemene delen; loopt bij HP Live Services.

4/ Tuinonderhoud; loopt bij [REDACTED].

.....

5/ Elektriciteit, twee leveranciers : Electrabel en Eneco

De vergadering is tevreden en wil bij de huidige leveranciers blijven.

**15. Dossier verzekeringen: toelichting door het kantoor van de syndicus; plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid).**

**1/ BLOKPOLIS gebouw: voorstel tot herplaatsing van de blokpolis gebouw:**





- de VME wenst de omgevingsvergunning voor de buur aan te vechten;
- discussies met aannemers omtrent slecht uitgevoerde werken;
- de conciërge betwist zijn ontslag;
- een buur claimt een schadevergoeding, schade veroorzaakt door de mede-eigendom;

In de uitgebreide dekking verleent deze polis tevens rechtsbijstand om achterstallen van mede-eigenaars in te vorderen en bij discussies met andere verzekeringscontracten, afgesloten door de VME.

De syndicus legt, ter vergadering, een gepersonaliseerde offerte voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar Insures, een makelaar waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-polis kan aanbieden.

Kostprijs op jaarbasis, all-in: **374,45 € + taks en kosten.**

Na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** (...%, > ½ + 1) een polis "Rechtsbijstand Mede-eigendom" te onderschrijven via makelaar Insures.

Niet akkoord: /// .....

Onthouding: /// ....., waarvan akte.

- 16. GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (opmaak en bijhouden van verwerkingsregister persoonsgegevens, Informeren over de privacyverklaring en verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicovereenkomst - met de syndicus te ondertekenen); plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)**

De Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- a) een **verwerkingsregister** van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden (*zie digitale versie op webportaal/bijlagen/algemeen documenten/GDPR/verwerkingsregister*);
- b) een **privacyverklaring** op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten (*zie digitale versie op webportaal/bijlagen/algemeen documenten/GDPR/privacyverklaring*) en;
- c) een **verwerkingsovereenkomst** af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren (*zie bijlage papieren versie en/of digitale versie op webportaal/bijlagen/algemeen documenten /GDPR/ verwerkings-overeenkomst*).

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** (...% > ½ + 1) akkoord met het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

Stemmen tegen: /// .....



Onthouden zich: /// .....waarvan akte.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicovereenkomst onder "aanvullende prestaties" en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

#### 17. Dossier dubbele beglazing 2020: toelichting door het kantoor van de syndicus.

De syndicus licht, ter vergadering, toe dat tegen 01 01 2020 de ramen van alle woningen (dus ook huurappartementen) minstens dubbel glas moeten hebben. Eigenaars die het meteen beter doen en hoogrendementsglas plaatsen kunnen onder bepaalde voorwaarden een premie krijgen.

Deze regel geldt voor kamers en zelfstandige woningen ( studio, eengezinswoning of appartement ). De dubbelglasverplichting geldt enkel voor de leefruimtes, keukens, slaapkamers en badkamers van de kavel.

De traphallen, inkomhallen en gangen hoeven dus geen dubbel glas te hebben.

Indien het appartement niet aan deze verplichting voldoet, tegen 01 01 2020, zal de wooninspecteur, bij een woningonderzoek (meestal op aanvraag van een huurder) strafpunten toekennen als de woning niet de wettelijke normen voldoet. Vanaf 1 januari 2020 worden de volgende strafpunten toegekend bij afwezigheid van dubbel glas:

- 3 strafpunten voor 1 raam met enkele beglazing
- 9 strafpunten voor meer dan 1 raam met enkele beglazing.

Vanaf 1 januari 2023 wordt het aantal strafpunten opgetrokken naar 9 respectievelijk 15 strafpunten. Vanaf 15 strafpunten kan de overheid het appartement ongeschikt verklaren. Dat betekent dat de eigenaar werken zal moeten uitvoeren om het appartement opnieuw conform te maken. Op de website van Wonen Vlaanderen vindt u meer informatie over de verplichting.

#### 18. Dossier werken terrassen en dakisolatienorm 2020: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de voorliggende offertes ; pelaire bespreking, + stemming, financiering (2/3 meerderheid, ½ + 1 meerderheid).

Offertes terraswerken werden reeds via mail verstuurd. Plenaire bespreking + stemming (1/2 + 1 meerderheid); planning; plenaire bespreking + stemming, betalingsmodaliteiten (½ + 1 meerderheid)

→ Wetgeving:

→

De syndicus meldt de algemene vergadering dat het dak werd gerenoveerd conform de dakisolatienorm 2020 . Genoeg isolatie werd voorzien.

De syndicus zal een attest opvragen bij de aannemer die de werken heeft uitgevoerd.



**Dossier werkterras : toelichting door het kantoor van de syndicus bij de voorliggende offertes: plenaire bespreking + stemming ( 2/3 meerderheid, ½ + 1 meerderheid )**

De syndicus geeft toelichting.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering unaniem ((...% > 2/3) akkoord om een **CONCRETE** offerte op te maken ter herstel van de terrassen. (volledige terrasrenovatie aan de huidige normen)

De syndicus stelt een aannemer aan teneinde een offerte op te maken.

Op basis van de ontvangen offerte zal de syndicus een 2 offerte ontvangen om de kostprijs te evalueren.

Stemmen tegen: / / / .....

Onthouden zich: / / / .....waarvan akte.

**19. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.**

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. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkings 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.

*B TB*

*Q W J*

**20. 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. (  $\frac{1}{2} + 1$  meerderheid )**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem**, 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.

Stemmen tegen: / / / .....

Onthouden zich: / / / .....% (  $> \frac{1}{2} + 1$  ) gaat akkoord, waarvan akte.

**21. Vraag mede-eigenaars ... : automatische LED verlichting voor de ondergronds garages (2/3 meerderheid, financiering  $\frac{1}{2} + 1$  meerderheid)**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord (....%  $> 2/3$ ) akkoord met om een offerte op te vragen bij Eric Ceustermans.

De RVME krijgt de volmacht om deze offerte al dan niet goed te keuren.

Stemmen tegen: / / / .....

Onthouden zich: / / / .....waarvan akte.

**Wat de financiering betreft van deze werken, beslist de algemene vergadering unaniem ( ...%,  $> \frac{1}{2} + 1$  ) om de offerte af te wachten.**

**22. Diversen :**

- Op dit moment ontvangt dhr. [REDACTED] een maandelijkse vergoeding van 50 euro omwille van zijn taak als 'blokverantwoordelijke'.  
Omdat er 2 nieuwe raadsleden verkozen werden en [REDACTED] deze





verantwoordelijkheid niet meer op zich neemt, werd unaniem beslist om deze 50 euro te storten op het reservekapitaal.

2. ██████████ dat woonachtig is op het achterste appartement (gelijkvloers) geeft toelichting bij de offerte voor de aanpassingen van de ramen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het voorstel van ██████████ Dit voorstel zal als bijlage worden toegevoegd aan de notulen.

3. Schouwproblematiek:

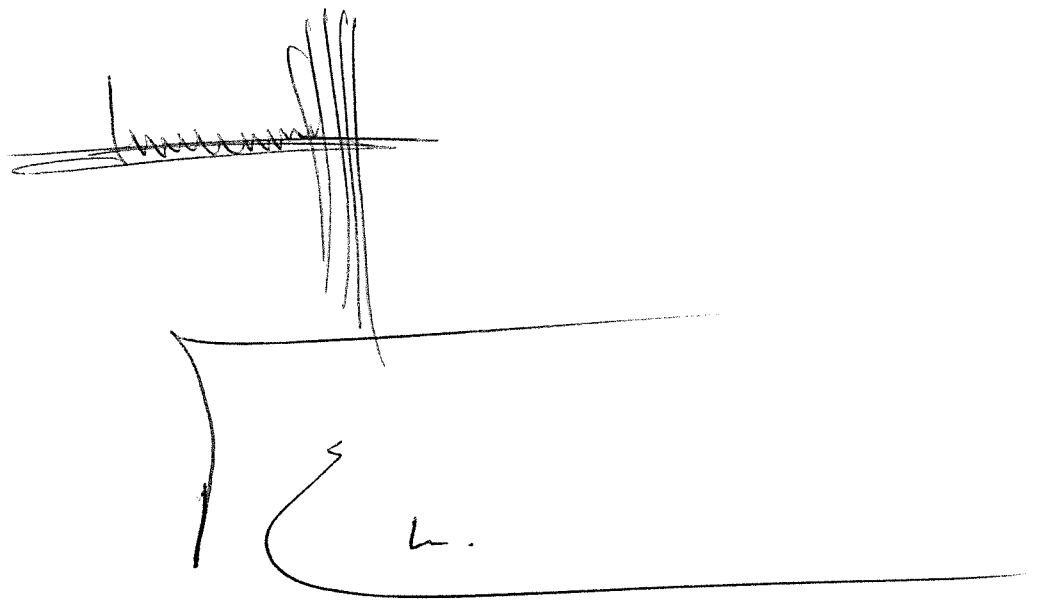
De syndicus brengt in 2019 de huidige situatie in kaart met firma Senec . Deze audit zal besproken worden op de AV van 2019

De algemene vergadering wordt afgesloten om 22.00uur.

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 aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Kortenberg 14/02/2019  
Dossierverantwoordelijke  
Namens VM Vastgoedbeheer cvba/ Syncura  
Pieter De Groof en Paul Feyaerts  
Syndicus VME Residentie Lotus  
Ondernemingsnummer: 0824.380.927

Voorzitter





VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE



Voor akte met repertoriumnummer 2020/0771, verleden op 3 juni 2020

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd negen blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 9 juni 2020  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 9834  
Ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00).  
De ontvanger

#### BIJLAGE

Geregistreerd zestien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 9 juni 2020  
Register OA (6) Boek 0 Blad 100 Vak 2175  
Ontvangen registratierechten: honderd euro (€ 100,00).  
De ontvanger

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Leuven 2 op 9 juni 2020  
Referentie: 73-T-09/06/2020-05766.  
Bedrag: tweehonderddertig euro (€ 230,00)