

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE BRUUL

ondernemingsnummer 0884.667.120

Donderdag 26 oktober 2023 – 17u00

LOCATIE: Zaal L'Escaut – Viermaartlaan Ronse

Aanwezig: 386/1000 (38,60%) quotiteiten, 7/21 (33,33%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om 17:10

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

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Willy De Meyer** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (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%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris, **mevrouw Ann Lepez** brengt verslag uit en bevestigt 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 en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

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

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 5.340,79

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Beginsaldo: € 14.708,23
- Betalingen via RF: - € 9.367,44
- Eindsaldo: € 5.340,79

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

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2022 - 31/12/2022 bedragen **€ 58.067,19** (inclusief € 10.581,73 individuele kosten);

De onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 46.259,95** (inclusief € 6.291,80 individuele kosten)..

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

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (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%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **10: Décharge en kwijting aan de rekeningcommissaris voor 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 rekeningcommissaris, voor de haar toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **11: Kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

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

/De heer Willy De Meyer: ontvangt unaniem kwijting en décharge;

/Mevrouw Anne Lepez; ontvangt unaniem kwijting en décharge.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (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 **mevrouw Ann Lepez** 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%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 18/06/2023 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. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

Mevrouw Ann Lepez, wordt unaniem herverkozen;

De heer Willy Demeyer, wordt unaniem herverkozen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting. De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € **56.000,00**;

De totale onkosten beliepen € **58.067,19**;

Het permanent werkkapitaal bedraagt € **8.928.00**.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft € **47.987,24**.

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%** (386) (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 **aan te houden** alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **16: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **  5.340,79**.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om **het reservekapitaal te verhogen naar 25.000,00 euro, en te verdelen onder alle aandelen in het lopende werkjaar.**

De opvraging via een geindividualiseerde betalingsuitnodiging **bij de opvraging van de driemaandelijke voorschotten.**

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **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 syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

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

N  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%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: Dossier Laadpalen: goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO)**

Zowel de Europese als Belgische klimaatplannen zetten volop in op de omschakeling van wagens met fossiele brandstofmotor naar elektrische auto's. Om deze switch mogelijk te maken zal de installatie van laadpalen enorm toenemen in de komende maanden en jaren.

Syndicus Syncura wenst hier op te anticiperen en dit proces voor de VME in goede banen te leiden en stelt voor om onderstaande artikelen op te nemen in het Reglement van Interne Orde. Deze voorwaarden voor de installatie van een elektrische laadinstallatie zullen verplicht en strikt dienen nageleefd te worden voor elke aanvraag tot plaatsing van een elektrische installatie.

De syndicus geeft vervolgens uitgebreid toelichting bij het ontwerp van voorliggende tekst die vooraf consulteerbaar werd gesteld **op het webportaal**.

De syndicus wijst er expliciet op dat deze bepalingen slechts subsidiair van toepassing zijn, bij gebreke dus aan een collectief initiatief vanuit de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de aanpassing van het reglement van interne orde.

De extra-prestaties voor deze aanpassing bedragen € 60.58 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (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 liften: De syndicus bevestigt dat het onderhoudscontract met Coopman Orna werd opgezegd en dat het nieuwe onderhoudscontract bij Otis werd onderschreven.

De verplichte liftmodernisatie zal in de loop van het komende kalenderjaar door de firma Otis uitgevoerd worden.

2. Contract periodieke keuring liften: BTV

3. Poetsen gemene delen: Wijkwerken

4. Brandpreventie: Statamat

5. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

De syndicus meldt dat er op heden prijsoffertes zijn voor het vervangen van de deurmatten in de inkomhallen van Bruul 5 en 6.

Jean-Noël Limborg

"Verwijderen van bestaande matten, afvoeren stort, plaatsen van nieuwe matten.

Bruul 5: Cleanmid B afmetingen 12mm 1.49 x 1.245m = 1.86m² kleur Dry Brown

Materiaal + werk: 1.012,26 euro

Bruul 6: Cleanmid B, afmetingen 12mm, 1,49 x 1,2m= 1.85m² kleur Dry Grass (fel groene kleur, eveneens mogelijk in het grijs, is dezelfde prijs)

Materiaal + werk: 1.007,35 euro"

Totaal voor beide inkom: 2.443,73 euro inclusief btw.

Algemene Werken Kurt

"De leverancier laat weten dat de voorziene matten in de inkom buiten de standaard maten vallen en dat die door de leverancier niet gemaakt kunnen worden.

De prijzen zullen variëren tussen de 800,00 euro en 1.200,00 euro voor de standaard gevraagde matten."

Na plenair overleg beslist de algemene vergadering om beide offertes niet te weerhouden.

De heer Eeckhout zal eveneens nog een bijkomende offerte opvragen.

De algemene vergadering verleent unaniem een mandaat aan de raad van mede eigendom om een leverancier voor het vervangen van de matten aan te wijzen.

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **20: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): wegwerken van de inbreuken vermeld op het keuringsverslag (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus herneemt agendapunt 19 van de statutaire algemene vergadering de dato 15/06/2022: "De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichting van deze periodieke keuring.

Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijke verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering. De syndicus deelt tevens mee dat er een keuringsverslag ter beschikking is, opgesteld door de firma Keurteam de dato 06/02/2019. Het kantoor van de syndicus zal keuringsmechanisme Keurteam contacteren hieromtrent.

Op basis van de feedback van de firma Keurteam zal het kantoor van de syndicus de nodige stappen ondernemen zodat de keuring van de elektrische installatie in VME Bruul wettelijk in orde is."

De syndicus meldt dat de vermelde inbreuken, zoals vermeld op het keuringsverslag dienen aangepakt te worden.

Daarom werden er bij verschillende leveranciers offertes opvraagt, welke consulteerbaar werden gesteld op de portaal-site.

Pieter-Jan Goeminne

"De werken omvatten huisnummer 5 en 6.

Voor huisnummer 5 ramen wij de werken op 2.120,00 euro exclusief btw en keuring.

Voor verschillende werken dienen we dit in regie uit te voeren; 45,5 euro/uur + benodigd materiaal. Alsook de aarding is te checken ter plaatse wat we nog dienen aan te passen na verschillende metingen. Water en CV lokaal dienen geaard te worden.

Te bekijken of alle stopcontacten aarding hebben en aansluitingen van de aarding of vernieuwen bekabelingen.

Aardingsonderbreker werd niet gevonden in het gebouw, alsook waar met vroeger de hoofdaarding heeft geplaatst.

Voor huisnummer 6 is de zekeringskast volledig aan te passen - op heden zijn er sporen van water en modder aanwezig in de kast (vroegere schade's).

Dit ramen we op 2.890,00 euro exclusief btw en keuring."

TVH Projects

Opmaak ééndraad-en situatieschema;

Opmaak documenten uitwendige invloeden en lijst evacuatie wegen;

Verbruiksmaterialen;

Keuring door OCB;

Werkuren.

De werken worden berekend op een totaal van 2.252,50 euro exclusief btw per huisnummer..

De algemene vergadering beslist na plenair overleg om de werken toe te wijzen aan TVH Projects voor de vooropgestelde prijs.

De syndicus zal instaan voor de verdere praktische uitwerking.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **21: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): wegwerken van de inbreuken vermeld op het keuringsverslag: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de noodzakelijke aanpassingswerken teneinde de gemeenschappelijke delen in overeenstemming te brengen met de wetgeving op het AREI.

De kosten zullen ten laste gelegd worden van het reservekapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

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

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

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

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

De raad van mede-eigendom zal instaan voor de plaatsing van de rookmelders.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **23: Dossier renovatiewerken vernieuwing dakbedekking garages: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes, voor de dakrenovatie van de garages aan de rechterzijde, die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

Dakwerken Interimmo

De werken omvatten het volgende:

"/Opstart en afbraak

/Uitbreken van het rotte stuk dak en leveren en plaatsen OSB

/Plaatsen van een koudlijm;

/Plaatsen van een eindlaag waar van de naden elkaar met 10 cm overlappen dewelke met de lamp gelast worden;

/Verwijderen van de vier zijdes dekstenen;

/Leveren en plaatsen van een ALU dakrand;

/Uitbranden van alle opkanten;

/Inslijpen van loop in de opgaande muren;

/Afkitten van de dakrandprofielen;

/Leveren en plaatsen van twee loden aflopen;

/Afvoeren van afbraakmaterialen van de werf naar een erkend stort."

De werken kunnen uitgevoerd worden voor een som van 9.865,37 euro inclusief btw.

Vandenabeele Vincent

De werken omvatten het volgende:

"/Uitbrekenden bestaande roofing en houten platen;

/Uitbreken alu -profielen;

/Opkuisen en wegvoeren afbraakmaterialen;

/opkuisen houten balken;

/Leveren en plaatsen van: OSB platen, kleefverniss, onderlaag, een toplaag en opstanden van de muren met dubbele hoeken".

De syndicus maakt eveneens melding van de werken niet omvat in de offerte (houtwerken aan de houten balken, storkosten en vervoer,...).

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

De algemene vergadering vraagt een rondgang met de aannemers ter plaatse om wat meer duidelijkheid te verkrijgen wat betreft de voorliggende offertes. Dit zal gebeuren samen met de raad van mede-eigendom, de heer Eeckhout en mevrouw Pattyn.

De algemene vergadering verleent een mandaat aan de raad van mede-eigendom om na ontvangst van de aangepaste offertes de werken toe te wijzen aan een aannemer.

De algemene vergadering verklaart zich unaniem akkoord met vooropgestelde werkwijze.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **24: Dossier renovatiewerken vernieuwing dakbedekking garages: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, waarbij de notarieel vastgelegde verdeelsleutel kosten garages zal gehanteerd worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **25: Dossier: indexeren van de huurprijs conciërge woning - principieel akkoord (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus verwijst naar het varia punt aangaande het verhuur van de conciërgerie, zoals besproken op de statutaire algemene vergadering dd. 15/06/2022.

"De algemene vergadering meldt dat men de huurprijs van de conciërgerie wenst aan te passen. De syndicus deelt mee dat het mogelijk is om de huurprijs van het contract aan te passen, maar dit moet gebeuren op de verjaardag van het huurcontract. Het kantoor van de syndicus zal contact opnemen van de interne juridische dienst afdeling binnen Syncura, zodoende de aanpassing/indexering zo snel mogelijk kan doorgevoerd worden.

Na plenair overleg beslist de algemene vergadering om unaniem akkoord te gaan bovenstaande werkwijze".

Na feedback van de juridische dienst kan men besluiten dan aangezien eerdere indexaties niet doorgevoerd werden, een principieel akkoord voor de algemene vergadering aangewezen is.

De syndicus geeft eveneens bijkomende toelichting over een eventueel mandaat, verleend van de algemene vergadering aan de raad van mede-eigendom om in de loop van het werkjaar het dossier verder op volgen en te bespreken met de huurders (binnen de welomschreven opdracht die de vereniging van mede-eigendom hem toekomt).

De raad van mede-eigendom zal bijkomend verplicht worden om de algemene vergadering op de eerstvolgende statutaire vergadering te rapporteren.

Beslissing 1

De algemene vergadering beslist na plenair overleg om unaniem akkoord te gaan met de principiële indexatie van de conciërgerie en over een deelname in het stookolieverbruik.

Beslissing 2

De algemene vergadering beslist unaniem om de raad van mede-eigendom een mandaat te verlenen om in naam van de vergadering, het dossier van de conciërgerie te onderhandelen.

De opdracht die hun toegekend wordt houdt volgende in: bespreking huurprijsaanpassing, aanrekening effectieve verbruikskosten, de mogelijkheid om in overleg te gaan met de huurders om tot een compromis te komen,.... (rekening houdend met de wettelijke bepalingen).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (386) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **26: 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%** (386) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **27: Varia (geen stemming)**

/Gerechtigd dossier leegstaand appartement

De syndicus meldt dat meester Brabant dd. 29/08/2023 heeft bevestigd dat het appartement via Biddit zal verkocht worden.

De noodzakelijke voorbereidingen voor de openbare voorkoop werden reeds genomen, en dit zonder rekening te moeten houden met Franse wetgeving en een blokkerende administratie.

/De syndicus zal aan Blomme vragen om in de zomerperiode de algemene verwarming te ontluchten en het water af te laten zodat er bij de eigenaars waar het de thermostatische kranen ontbreken een vervanging kan voorzien worden.

De syndicus zal eveneens een rondschrijven organiseren bij alle eigenaars kunnen kenbaar maken wie de kranen ontbreekt.

De syndicus zal eveneens de basisakte nakijken om de kostenverdeelsleutel te bepalen/

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de vooropgestelde werkwijze.

/Na werken aan de zijgevel, staat er loden opstanden naar omhoog gericht; waardoor er sporadisch waterinfiltraties in de inkomhal zijn.

De syndicus zal een dakwerker vragen om deze af te platten om eventuele gevolgschade te voorkomen.

/De heer Eeckhout stelt voor om een verplaatsingsvergoeding op te nemen in het reglement van interne orde voor de aanwezigen en volmacht houders op algemene vergaderingen. Een wijzigingen van het RIO zal op genomen worden op de dagorde van de algemene vergadering van 2024.

/De algemene vergadering vraagt om op de volgende jaarvergadering de mogelijkheden tot plaatsen van zonnepanelen te bespreken.

/Afvoerbuizen op de terrassen achteraan zijn dringend aan vervanging nodig. De raad van mede-eigendom bevestigt dat hier reeds offertes voor werden opgevraagd. De syndicus zal dit bekijken en de mogelijkheden nakijken over de uitvoer van de werken.

/De syndicus zal contact opnemen met verantwoordelijke van de firma Blomme Vanderswalm en navraag doen over de stand van zaken van het vervangen van de printplaten van de mazoutketel.

/De vergadering vraagt eveneens om het zout voor de waterverzachter te bestellen.

/De parkeerplaats welke voorzien is voor laden en lossen wordt op heden veelvuldig voor langdurig gebruikt.

De syndicus zal een algemene melding rondsturen om iedereen aan te blijven herinneren.

- **28: 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 vijftiendagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20:00 uur.

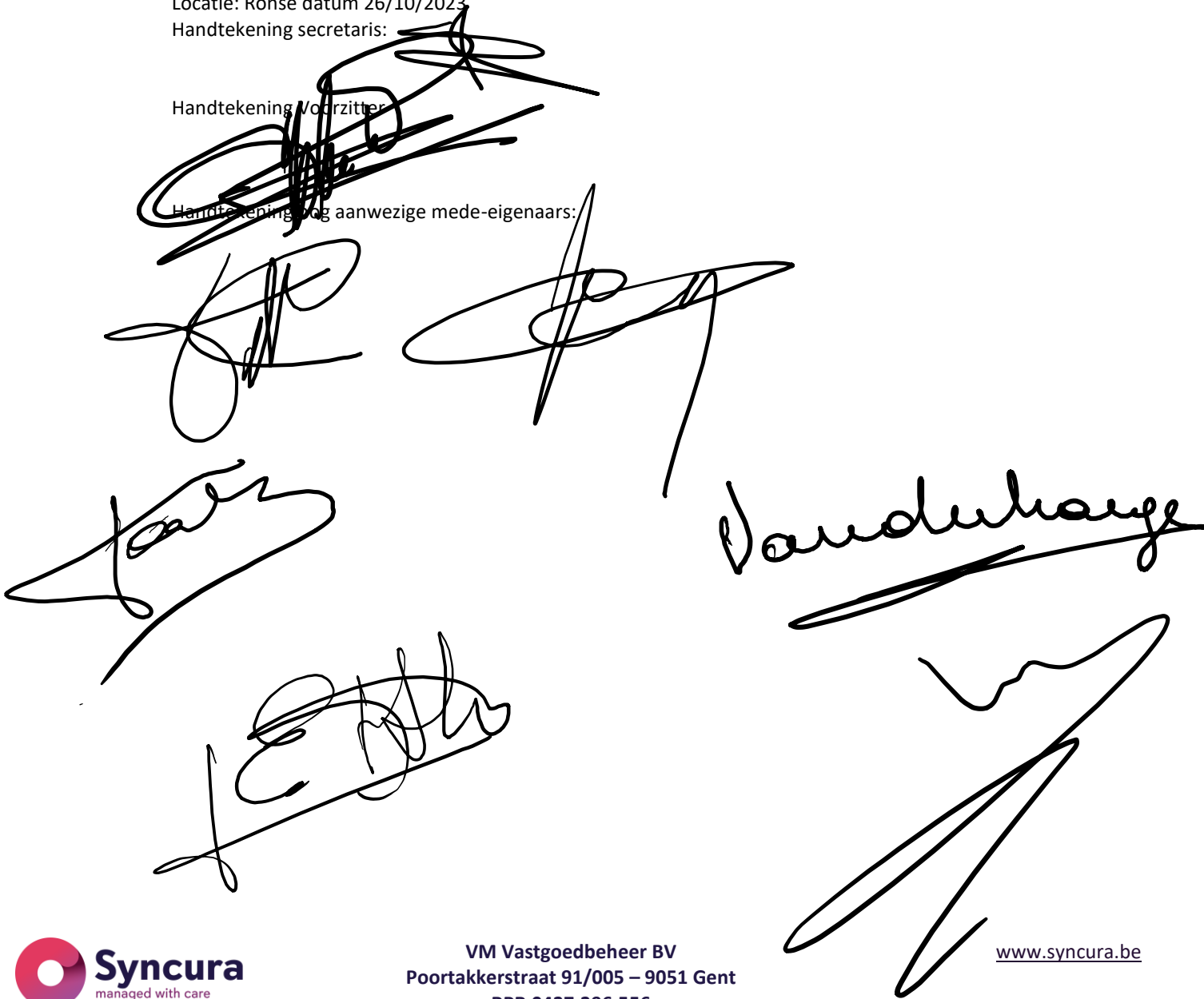
Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Ronse datum 26/10/2023

Handtekening secretaris:

Handtekening voorzitter:

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars:



The image shows several handwritten signatures in black ink. At the top left, there is a signature for the secretary. Below it is a signature for the chairman. To the right of the chairman's signature is another signature. Below these are several more signatures, including one that clearly reads 'Danduberg' and another that appears to be 'L. E. H. H.'. The signatures are scattered across the middle and lower half of the page.

Details

- **Aanwezig:** DE BOCK Rosaline (vertegenwoordigd door De Meyer Willy) (45), Glibert Bart (45), LE CLAIR - Rottiers Yves - Christine (vertegenwoordigd door STEURBAUT Anne) (80), LEPEZ Ann (43), Pattyn Veronique (43), STEURBAUT Anne (83), VANDERHAEGEN Marie-Claire (47)
- **Afwezig:** De Meyer Willy (45), Derby (24), DESTERKE Claudine (40), Detand Maria-Isabella (47), DEWAELE Carole (47), Frank Kestelyn BV (47), L & S (47), Lauwers Charlotte (47), MARCHAND Christine (45), Martens - De Buck Jérôme - Anny (40), Rouchout Bert (45), Sopcor (54), SPEECKAERT Francine (43), T'SJOEN Gregory (43)