

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME DEELVERENIGING van mede-eigenaars
Residentie La Peregrina 'ELISABETH' (0671.443.797)
Dinsdag 14/03/2023 om 14.30 uur
Zaal I' Escout te Ronse

Gebouw: La Peregrina - Elisabeth(0671.443.797)

Tijdstip: 14/03/2023

Aanwezig: 235718/375295 (62,81%) quotiteiten, 12/15 (80,00%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelcoming, 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 14.40 uur.
- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**
De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. Vervaecke** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
 - Ja: **100,00%**(235718) (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%**(235718) (unaniem)
 - Nee: **0,00%**(0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **4: Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**
De rekencommissaris, **dhr. Vallez** brengt verslag uit en formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

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

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

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

De onkosten voor het werkjaar 01/09/2021 tot 31/08/2022 beliepen **15 887,00€** (inclusief 0,00€ individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen **16 907,48€** (inclusief 798,60€ individuele kosten).

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **88,75%**(187063)
- Nee: **11,25%**(23717): VALLEZ-VAN CAUWENBERGHE Antoine - Jeannette : 23717
- Onthouding: (24938): Bauwens - De Clercq Elie -Nicole : 24938
- Blanco: (0)

De syndicus meldt dat door een achterstallige eigenaar de tegoeden niet kunnen teruggestort worden. De mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag pas teruggestort krijgen als er voldoende liquiditeiten zijn in de VME.

· **7: 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: **88,75%**(187063)
- Nee: **11,25%**(23717): VALLEZ-VAN CAUWENBERGHE Antoine - Jeannette : 23717
- Onthouding: (24938): Bauwens - De Clercq Elie -Nicole : 24938
- Blanco: (0)

· **8: 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%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **9: 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 hem toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **10: Verlenen van 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).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **11: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **één (1) jaar**, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

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

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **12: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **13: GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus en mandaat aan de voorzitter ondertekening verwerkingsovereenkomst (meerderheid 1/2+1)**

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:

- een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;
- 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 en zijn rechten (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.)
- en een verwerkingsovereenkomst af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. Vallez** 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%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 13/03/2023 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.

- Kandidaat 1: dhr. Vervaeke
- Kandidaat 2: dhr. De Tandt

- Kandidaat 3: dhr. Vallez
 - Kandidaat 4: dhr. Sanspeur
 - Kandidaat 5: dhr. Bauwens
- Allen verkozen,

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen 28 500,00€ (inclusief extra voorschot 10 000,00€); de totale onkosten beliepen 15887,00€; het permanent werkkapitaal bedraagt 3250,00€.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft 18 154.69€.

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%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Problemen liquiditeiten

De syndicus geeft toelichting aan de algemene vergadering over de liquiditeiten van de VME:

/ Op vandaag: **stand zichtrekening : 481,08 EUR**

/ Alle mede-eigenaars hebben een tegoed, behalve Patrimundo

/ Openstaande facturen op vandaag (terug stortingen tegoeden eigenaars zit hier niet in) : **5 452.08€**

-> Om deze openstaande facturen te voldoen dient een uitzonderlijk voorschot opgevraagd te worden van globaal 10 000€.

Dit is een tijdelijke oplossing, aangezien de achterstallen van Patrimundo zullen blijven toenemen.

De syndicus stelt dat het op heden onmogelijk is om de leveranciers te betalen, zolang de voorschotten van Patrimundo niet betaald zijn. Om de schulden van de VME ten aanzien van de

leveranciers niet verder te laten oplopen zijn we genoodzaakt op een uitzonderlijk voorschot op te vragen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dit uitzonderlijke voorschot van **10 000€** op te vragen over alle aandelen.

Budget

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten te verhogen tot **€ 20.000 per jaar (of 5000 euro / kwartaal)** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (driemaandelijks) aan te houden.

Het werkingskapitaal is verschuldigd 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, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

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

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

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Dit punt dient niet langer besproken te worden.

20: 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%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: 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): Syncura onderhoudscontract: Thyssen Krupp
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV
3. Poetsen gemene delen: beurtroolsysteem Na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om het beurtroolsysteem te behouden.
4. Elektriciteit en aardgas: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

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

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%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22: Problematiek achterstallen ME Patrimundo; toelichting door het kantoor van de syndicus : plenaire bespreking (meerderheid 1/2+1)

De syndicus verwijst naar de notulen d.d. 03/05/2023:

De syndicus en meester Nottebaert geven toelichting bij de achterstallen van Patrimundo.

Het advocatenkantoor stelt voor om een dagvaarding in faillissement uit te sturen lastens PATRIMUNDO;

Alle voorwaarden zijn daartoe vervuld:

- Wij beschikken over twee definitieve uitvoerbare titels;
- De gerechtsdeurwaarder heeft al meerdere keren gemeld dat er geen uitvoeringsmogelijkheden zijn.

Op vandaag lopen de schulden van mede-eigenaar Patrimundo verder op.

Na uitgebreide plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord dat het faillissement wordt aangevraagd van Patrimundo.

Juridische raadsman:

Na uitgebreide plenaire bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord dat meester Nottebaert dit dossier verder opvolgt.

De algemene vergadering geeft tevens volmacht aan de raad om dit dossier samen met meester Nottebaert op te volgen.

Van zodra meer info hierover koppelt de syndicus terug naar de overige mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De syndicus geeft toelichting bij de lopende rechtsprocedure versus Patrimundo.

Inmiddels is het plaatsbezoek met de expert doorgegaan op 15/12/2022.

De syndicus geeft hieromtrent toelichting aan de VME

Juridische raadsman:

Na uitgebreide plenaire bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord dat meester Nottebaert dit dossier verder opvolgt. De syndicus zal meester Nottebaert informeren over de beslissing van de faling van Patrimundo. De syndicus zal de mede-eigenaars informeren wat dit tot gevolg heeft tot de lopende procedure.

De algemene vergadering geeft tevens volmacht aan de raad om dit dossier samen met meester Nottebaert op te volgen.

Van zodra meer info hierover koppelt de syndicus terug naar de overige mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: Dossier pompen : plenaire bespreking. (2/3 meerderheid)

De syndicus verwijst naar haar meldingen én meldt de algemene vergadering dat er eind november problemen waren met de pomp van het regenwater.

De firma Pumptech is ter plaatse geweest en heeft onderstaande gemeld;
Het magneetventiel van de persleiding vanuit de regenput is defect, deze sluit niet meer goed af wegens continu open/dichtgaan door defecte vlotter. Deze dienen beiden vervangen te worden. Bij het binnenkomen van de ondergrondse parking lag ook een CPS stuurkast in storing, hier is een pomp van defect. Deze hangt aan de mass en geeft 0 Mohm weerstand bij het doormeten. Dient vervangen te worden.

Oorzaak?

Magneetventiel is stukgegaan door vlotter die slecht contact gaf waardoor deze pulserend aan/uit ging met het verbranden van de magneetspoel tot gevolg.

Pomp in put, dit kunnen we definitief bepalen wanneer deze uit de put komt, waarschijnlijk heeft er een blokkade in de pomp plaatsgevonden waardoor een wikkeling beschadigd is. Ik kan aan de techniker meedelen deze mee te nemen en hier op de testbank na te kijken en een verslag op te maken.

De techniker heeft de omschakeling gemaakt naar leidingwater om de toiletten van water te blijven voorzien.

De syndicus geeft toelichting bij de ontvangen offerte van Pumptech, deze offerte staat ook ter beschikking op het portaal.

Vervangen Magneetventiel + sturing: totale kostprijs 2 162.04€

Na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering om bijkomende offertes op te vragen voor het herstel van de pomp.

Dit punt zal ook opgenomen worden op de vergadering van het complex.

Een aantal mede-eigenaars melden dat niet enkel de toiletten van de Elisabeth, maar ook de toiletten van de Felipe gebruik maken van regenwater.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25: Dossier pompen : financiering (meerderheid 1/2 + 1)

Dit punt dient voorlopig niet behandeld te worden.

26: Naleving modaliteiten opgenomen in het Reglement van Interne Orde (RIO) (2/3 meerderheid)

Dit punt staat op de agenda op vraag van één van de mede-eigenaars. De syndicus zal het schrijven dat ze ontvangen heeft van de advocaat hechten aan de notulen.

Op vandaag zijn er heel wat overtredingen in het kader van het RIO orde;

/ niet naleven voorschriften terrassen

/ niet naleven voorschriften gordijnen

/ overlast honden

/...

De syndicus verzoekt alle mede-eigenaars om het RIO correct na te leven.

Indien er nog inbreuken worden vastgesteld zal de syndicus de bewoners rechtstreeks contacteren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

27: 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%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

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

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

De syndicus legt, ter vergadering de offerte van Trema voor, deze is uitgewerkt door technisch vastgoedadviseur Trema die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden. Waarna de algemene vergadering stemt over de toewijzing van de opdracht. Enkele voordelen van Trema.:

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

Kostprijs EPC gemene delen; 775€ (incl. BTW)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over deze werkwijze.

De syndicus zal, na ontvangst van het EPC rapport voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

30: Leveren en vervangen communicatiesysteem : plenaire bespreking. (2/3 meerderheid)

In aansluiting met de keuring heeft de syndicus van de liftfirma 2 offertes ontvangen voor herstellingen aan de lift. In beide liften is het communicatiesysteem kapot.

De syndicus geeft toelichting bij de ontvangen offerte, welke ook ter beschikking staat op de portaal-site:

/ leveren en vervangen van het communicatiesysteem door een handenvrij communicatiesysteem van het type 2N met GSM verbinding : totale kostprijs per lift 1695€ (excl BTW)

+

/ contract voor abonnement SIM kaart : totale kostprijs per lift 108€ (excl BTW)

Na uitgebreide plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord dat deze werken worden uitgevoerd.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **31: Leveren en vervangen communicatiesysteem : financiering (meerderheid 1/2 + 1)**

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **32: Vraag van één van de mede-eigenaars tot het aanbrengen van een deklaag op de vloer van de garage ter hoogte van de lift: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar Bauwens voor de lift ter hoogte van lift B.

Betrokken mede-eigenaar geeft hierover toelichting aan de algemene vergadering.

De syndicus zal hiervoor offerte opvragen én deze werken toewijzen. Dit enkel voor de lift van blok B. Mede-eigenaar dhr. Bauwens stelt voor om een coating/deklaag aan te brengen op de grond ter hoogte van de hall lift garage. Dit punt zal hernomen worden op de volgende algemene vergadering. Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem/haar/hun ingediende agendapunt.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **51,77%**(24938)
- Nee: **48,23%**(23234): HUYSMAN - Verplancken Luc - Rita : 23234
- Onthouding: (187546): De Keyzer - LIEDTS : 22932, DE MAESENEIRE - VERBEURGT Eric - Geertrui : 24446, De Tandt - Lebon Ludwig : 24006, Decock - De Weweire Gabriel - Chistine : 1000, DEKNUDT - HOLVOET : 1000, OPSOMER - WELLEN Adrien - Pierrette : 26060, SANCO : 25184, VALLEZ Dominique : 1400, VALLEZ-VAN CAUWENBERGHE Antoine - Jeannette : 23717, VERVAEKE - Beyens Hugo - Anita : 37801
- Blanco: (0)

· **33: Vraag van één van de mede-eigenaars tot het aanbrengen van een deklaag op de vloer van de garage ter hoogte van de lift: financiering. (meerderheid 1/2 +1)**

De kosten zullen gefinancierd worden door de eigenaars van inkom B.

De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34: Wijzigen datum boekjaar : plenaire bespreking + stemming. (meerderheid 1/2+1)

Dit punt staat op de agenda op vraag van een aantal mede-eigenaars.

De syndicus meldt dat het werkjaar loopt van 01/09 tot 31/08.

De algemene vergadering beslist om het boekjaar te veranderen van 01/01 tot 31/12.

Dit wil zeggen dat er het volgend werkjaar een uitzonderlijk werkjaar is van 01/09/2022 tot 31/12/2023 én daarna telkens van 01/01 tot 31/12.

De algemene vergadering zal dan plaatsvinden de eerste 15 dagen van de maand maart.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

35: Dossier zonnepanelen; privaat of gemeenschappelijk: toelichting door het kantoor van de syndicus.

Dit punt staat op de agenda op vraag van een aantal mede-eigenaars.

De syndicus geeft hieromtrent toelichting aan de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

36: 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.

37: 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%**(235718) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **38: Varia (geen stemming)**

39: 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 17.30 uur.

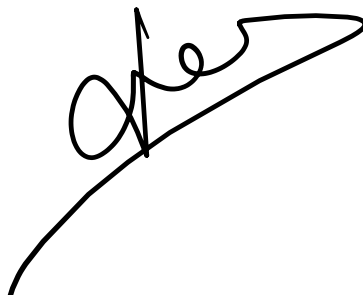
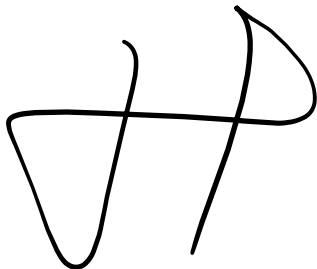
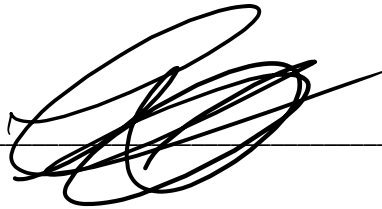
Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden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

Locatie: Ronse, 14/03/2023

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____



Details

- **Aanwezig:** Bauwens - De Clercq Elie -Nicole (24938), De Keyzer - LIEDTS (22932), DE MAESENEIRE - VERBEURGT Eric - Geertrui (24446), De Tandt - Lebon Ludwig (24006), Decock - De Weweire Gabriel - Chistine (1000), DEKNUDT - HOLVOET (vertegenwoordigd door VERVAEKE - Beyens Hugo - Anita) (1000), HUYSMAN - Verplancken Luc - Rita (vertegenwoordigd door VALLEZ-VAN CAUWENBERGHE Antoine - Jeannette) (23234), OPSOMER - WELLEN Adrien - Pierrette (26060), SANCO (25184), VALLEZ Dominique (vertegenwoordigd door VALLEZ-VAN CAUWENBERGHE Antoine - Jeannette) (1400), VALLEZ-VAN CAUWENBERGHE Antoine - Jeannette (23717), VERVAEKE - Beyens Hugo - Anita (37801)
- **Afwezig:** Cambier Patrick (1000), Kidico (1000), Patrimundo (137577)