

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

**VME RESIDENTIE FERRARIS**

**ondernemingsnummer 0547.584.004**

Donderdag 16 november 2023

LOCATIE: Zaal L'Escout

**Aanwezig:** 6366/10000 (63,66%) quotiteiten, 17/23 (73,91%) 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 17:00

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

De vergadering stemt over de aanstelling van **de heer Jacques Speleers** als voorzitter van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (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%** (6366) (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 Eugénie Carrez** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

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

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

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

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 1.500,00.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Beginsaldo: €0,00
- Opvragingen RF: € 1.500,00
- Eindsaldo: € 1.500,00

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

De onkosten voor het werkjaar 01/09/2022 - 31/08/2023 bedragen **€ 28.360,07** (inclusief € 772,15 individuele kosten);

De onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 26.903,59** (inclusief € 0,00 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.

**De syndicus zal de opgenomen portkosten voor het versturen van de rappels en betalingsoverzichten in de afrekening nog privaatief door rekenen.**

**De rechtzetting mag gebeuren in het lopende werkjaar.**

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (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%** (6366) (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%** (6366) (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%** (5982)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (384): CARREZ Eugénie : 384
- 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 Marc Bovyn, ontvangt unaniem kwijting en décharge;

/de heer Philip Van Haute, ontvangt unaniem kwijting en décharge;

/de heer De Smaele, ontvangt unaniem kwijting en décharge;

/de heer Jacques Speleers, ontvangt unaniem kwijting en décharge;

/mevrouw Eugénie Carrez, ontvangt unaniem kwijting en décharge;

/de heer Roger Sieuw, ontvangt unaniem kwijting en décharge.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **12: 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 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.

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

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de wijziging van de syndicovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

<b>2023</b>
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
<b>2022</b>
Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
Opstart van het beheerdossier
Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels

<b>2021</b>
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **13: 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%** (6366) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De 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 (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten 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.

De Syndicus stelt deze documenten op in opdracht van de VME; Deze zijn consulteerbaar op het portaal.

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%** (6366) (unaniem)
  - Nee: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **15: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Dries Vander Meeren** 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%** (6366) (unaniem)
  - Nee: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **16: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 12/11/2023 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.

Mevrouw Eugénie Carrez meldt zichzelf niet her verkiesbaar te stellen voor de raad van mede-eigendom.

De overige raadsleden stellen 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.

/de heer Marc Bovyn, wordt unaniem herverkozen;  
/de heer Philip Van Haute, wordt unaniem herverkozen;  
/de heer De Smaele, wordt unaniem herverkozen;  
/de heer Jacques Speleers, wordt unaniem herverkozen;  
/de heer Roger Sieuw, wordt unaniem herverkozen.

Ter vergadering stellen zich (tevens) een aantal nieuwe mensen voor.  
Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

/Dries Vander Meeren, wordt unaniem verkozen;  
/Bram Vander Meeren, wordt unaniem verkozen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (unaniem)
  - Nee: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **17: 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 € **31.719,41 (inclusief extra voorschot noodverlichting ten belope van 1.719,41 euro);**

De totale onkosten beliepen € **28.360,07;**

Het permanent werkkapitaal bedraagt € **0,00.**

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € **24.863,00.**

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%** (6366) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: 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 r maand niet worden toegestaan.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (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)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **  1.500,00**.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om 1.500,00 euro, verdeeld volgens de verdeelsleutel "alle aandelen" in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar.

De bijzondere betalingsuitnodiging zal toegevoegd worden bij de notulen van deze algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (5982)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (384): CARREZ Eugénie : 384
- Blanco: (0)

• **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 syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

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



Nà 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%** (6366) (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 liften: OTIS
2. Contract periodieke keuring liften: BTV
3. Poetsen gemene delen: Cleanpoint
4. Tuinonderhoud: Mathias Van Rijsselberghe

De syndicus verwijst naar de notulen van de statutaire algemene vergadering de dato 16 november 2022:

*"De syndicus zal voorzien in bijkomende offertes voor het tuinonderhoud van de gemene delen. De offertes zullen voorgelegd worden op de eerstvolgende algemene vergadering."*

De syndicus vroeg bij verschillende leveranciers offertes op voor het tuinonderhoud en mocht van 1 partij een voorstel ontvangen:

**/Picalausa**

*Scheren en opkuis van hagen*

*Maaien van gazons, bosmaaien*

*Sproeien tegen ziektes en onkruiden*

Bovenvermelde kan aangeboden voor een prijs van 1.851,30 euro inclusief btw/jaar.

Na plenair overleg beslist de algemene vergadering om het onderhoudscontract bij Picalausa te gaan onderschrijven.

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

6. Onderhoud pompinstallaties: Grundfos

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%** (5982)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (384): CARREZ Eugénie : 384
- Blanco: (0)

• **22: Nalevering van het reglement van interne orde: toelichting door de syndicus (geen stemming)**

De syndicus verwijst naar de bepalingen opgenomen in Hoofdstuk II "Beschrijving van de rechten en plichten van de iedereen mede-eigenaar met betrekking tot de privatieve en gemeenschappelijke delen" in het reglement van orde van de basisakte.

*"c)vuilnislokalen*

*Het huishoudafval dient te worden geplaatst in de daartoe voorziene lokalen in de daartoe voorziene containers.*

*Er wordt trouwens gevraagd om in de vuilnislokalen geen hinderlijke objecten te plaatsen, zoals kleine huishoudtoestellen die buiten gebruik zijn, meubels of matrassen.*

*d) sluiten van de deuren van het gebouw*

*Er wordt aan de bewoners aangeraden toe te zien op het sluiten van de deuren van het gebouw. Er wordt hen eveneens aanbevolen om erop aan te dringen dat hun bezoekers hetzelfde doen"*

De syndicus vraagt expliciet aan de eigenaars om bovenvermelde bepalingen met drang over te maken aan hun eventuele huurders.

Bijkomend merkt de syndicus op, dat het huishoudelijk reglement/regels over de leefbaarheid van het gebouw in het reglement van interne orde niet opgemaakt en aangevuld zijn.

De syndicus zal een ontwerp tekst opmaken in samenspraak met de raad van mede-eigendom, welke ter stemming zal voorgelegd worden op de eerstvolgende jaarvergadering.

• **23: Dossier plaatsen van camera's in de gemeenschappelijke delen: plenaire bespreking en stemming (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw.

/NDN-SYSTEMS

Voor het plaatsen van camerabewakingsysteem in de inkom van de appartementen en in de kelder.

De offerte omvat;

*"Kanaalsrecorder*

*5 of 3 lenzen*

*Allerhande werkmaterialen*

*Werkuren"*

De prijs voor het plaatsen van het camerabewakingssysteem met 3 ogen, komt neer op 2.068,40 euro exclusief btw.

De prijs voor het plaatsen van het camerabewakingssysteem met 5 ogen, komt neer op 3.392,10 euro exclusief btw.

/Pieter-Jan Goeminne

Voor het plaatsen van camerabewaking in het appartementsgebouw, inkomhal en kelders.

*"5 camera's indoor + muurbevestiging*

*opnametoestel*

*Raming van het werk*

*Benodigde materialen en leidingen (nog te bekijken afhandelbaar van gewenste locatie"*

De prijs voor het plaatsen van het camerasysteem in de gemene delen, komt neer op 3.237,00 euro exclusief btw

- indien alternatieve camera's: 3.162,00 euro exclusief btw.

Voor het plaatsen van camerabewaking in de fietsenberging.

*"3 camera's + muurbevestiging*

*Opnametoestel*

*Raming werk*

*Benodigde materialen en leidingen nog te bekijken afhankelijk van de gewenste locatie"*

De prijs voor het plaatsen van het camerasysteem in de fietsenberging komt neer op: 2.169,00 euro exclusief btw

- indien alternatieve camera's: 2.124,00 exclusief btw.

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

De algemene vergadering beslist bijkomend om de mogelijkheid te onderzoeken voor het plaatsen van valse camera's. De eventuele plaatsing zal gebeuren in samenspraak met de raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering verklaart zich akkoord met bovenvermelde manier van werking.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (5982)
  - Nee: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (384): CARREZ Eugénie : 384
  - Blanco: (0)
- **24: Dossier plaatsen van camera's in de gemeenschappelijke delen: keuze aannemer(meerderheid 1/2+1)**

Dit agendapunt dient niet verder behandeld te worden.

- **25: Dossier plaatsen van camera's in de gemeenschappelijke delen: Financiering (1/2+1)**

Dit agendapunt dient niet verder behandeld te worden.

- **26: Camerawet: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (opmaak en bijhouden van het register van beeldverwerkingsactiviteiten, aangifte bij de politiediensten, aanbrengen pictogrammen, enz.) (meerderheid 1/2+1)**

De wet van 21 maart 2007 tot regeling van de plaatsing en het gebruik van bewakingscamera's (Camerawet) werd grondig gewijzigd door de wet van 21 maart 2018 en legt de bezitter van een bewakingscamera (de verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een register van de beeldverwerkingsactiviteiten bij te houden;
- de bewakingscamera's aan te geven via [www.aangiftecamera.be](http://www.aangiftecamera.be) en deze aangifte jaarlijks te vernieuwen
- pictogrammen aan te brengen aan elke toegang van het gebouw met de wettelijke verplichte vermeldingen.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over een akkoord met het vervullen van alle wettelijke formaliteiten door de syndicus (incl. aanbrengen van de vereiste pictogrammen indien deze nog niet geplaatst zijn).

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: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (6366) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **27: Dossier: dakbedekking van het platte dak: toelichting door de syndicus (2/3 meerderheid)**

De syndicus mocht de dato 22 september 2023 de melding ontvangen dat er natte vlekken waren ter hoogte van de regenpijp en onder het venster van de eerste verdieping van blok 38. Ook zou langs het platte dak het water langs de muur naar beneden vloeien.

De syndicus stelde de dakwerker aan om bovenstaande na te kijken en mocht van de zaakvoerder onderstaande feedback ontvangen:

*"De perforaties in het dak zijn er niet zomaar gekomen. Het betreft volgens om perforaties die afkomstig zijn door een menselijke daad. Voor bijvoorbeeld met een scherp voorwerp op de plat dak bedekking te duwen.*

*Bij deze ook de bevestiging dat de waterinfiltratie niet afkomstig is door een structureel probleem van het dak"*

Na een plaatsbezoek van de syndicus en een bijkomend nazicht van de plannen, kon er enkel geconcludeerd worden dat er maar 1 appartement een rechtstreekse toegang heeft tot het platte dak.

Op vraag van de raad van mede-eigendom werden de eigenaars van het appartement in kennis gesteld, en werd medegedeeld dat de kosten voor het verhelpen van de perforaties in de dakbedekking, privaat mochten doorgerekend worden.

Na plenair overleg besliste de algemene vergadering de om de factuur niet privaat te laten aanrekenen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **28: Dossier: dakbedekking van het platte dak: financiering (meerderheid ½+1)**

De factuur zal betaald worden met het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigendom onder de verdeelsleutel "alle aandelen".

De algemene vergadering verklaart zich unaniem akkoord.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

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

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (6366) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **29: 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%** (6366) (unaniem)
  - Nee: **0,00%** (0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **30: Varia (geen stemming)**

/Op vraag de algemene vergadering zal de syndicus een offerte opvragen voor het plaatsen van een bewegingsdetector voor het licht in de nutslokalen in de kelder. De algemene vergadering verleent unaniem mandaat aan de raad van mede-eigendom om de offerte te onderschrijven.

/De deur in de kelder naar de trappenhal in blok 40 sluit niet meer. De syndicus zal aan Danick vragen om de deurpomp te herstellen.

/De syndicus zal eveneens aan Danick vragen om de stoppen aan de sasdeuren weg te halen.

/De algemene vergadering meldt dat de putjes achteraan niet gekuist zijn bij het jaarlijks onderhoud. De syndicus zal doorgeven aan Aqua Jet Vlerick dat ze hier in de toekomst met stip de nodige aandacht aan moeten geven.

- **31: 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 19:30 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 datum 16/11/2023

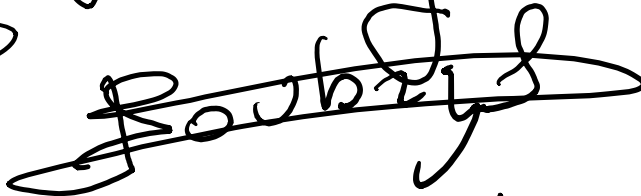
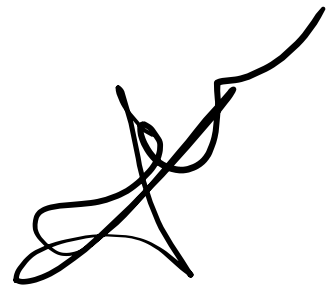
Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars:



## Details

- **Aanwezig:** BOVYN Marc (349), Bruneau - Ven Jacques - Chantal (370), Bruyneel - Soubry (359), CARREZ Eugénie (vertegenwoordigd door MAHEDES COMM.V.) (384), De Meue - Thibaut (369), GLIBERT Wouter (454), MAHEDES COMM.V. (337), Schauwbroeck - Hantson Jacques - Jeannine (332), Schroyens - Devleesschauwer Ann (vertegenwoordigd door De Haerinck - Van den Broeke ) (305), SIEUW - Meheus Roger & Annie (329), SPELEERS Jacques (520), Thienpont Marie - Bernadette (vertegenwoordigd door SPELEERS Jacques) (475), Van Der Snick Sandra (327), VANDER MEEREN Bram (520), VANSCHOORISSE Anne (vertegenwoordigd door GLIBERT Wouter) (337), Vercouter Ruben (293), Verhulst Claudine (vertegenwoordigd door SPELEERS Jacques) (306)
- **Afwezig:** BROWAEYS - KHALLOUQI Dirk - Amina (527), D'Harveng Tanguy (426), DE VREESE Chantal (348), Hill Edwin (378), Proficiat (1073), VAN HAUTE Philip (882)





**VM Vastgoedbeheer BV**  
**Poortakkerstraat 91/005 – 9051 Gent**  
**RPR 0437.396.556**

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160  
BIV 511088 – BIV 200957 – BIV 504722 – ING 390-0638403-04