Syncura

VERSLAG VAN DE HERNIEUWDE JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN RESIDENTIE TER LEIE (GENT) (OND.NR. 0850.424.140)
DATUM EN UUR: 31/05/2023 17:00
LOCATIE: LOODS 25, VISSERSDIJK 1 TE 9000 GENT

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

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars op deze statutaire algemene vergadering en verzoekt de aanwezige en/of gevolmachtigde mede-eigenaars de aanwezigheidslijst te ondertekenen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, aangezien dit een hernieuwde vergadering is.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	**113 op 214**
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	**5.481 op 10.000**

Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.
De vergadering wordt geopend om 17u10.

Gelet op het feit dat huidige vergadering een hernieuwde statutaire algemene vergadering is, zullen aan de aanwezigen of vertegenwoordigden op deze vergadering geen zitpenningen toegekend worden.

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)
De vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 100,00%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(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%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

4: Aanstellen van twee stemopnemers (meerderheid 1/2+1)
De vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] als stemopnemer. Er wordt geen kandidaat gevonden om als tweede stemopnemer te fungeren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 100,00%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

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.
Het jaarverslag werd aan de eigenaars overgemaakt samen met de uitnodiging van de eerste algemene vergadering.
Eigenaa[redacted] maakt opmerking over de reflecterende pictogrammen - in het verslag is opgenomen dat deze reeds geplaatst werden, doch dient dit nog te gebeuren. Dit zal uiteraard nog voorzien worden.
Zij maakt tevens opmerking over de private gedeelten van de VME - de afbeelding van het kadaster die werd opgenomen in het verslag vindt zij onduidelijk.
Ook wordt opmerking gemaakt over de plaatsing van de borden private weg, gevolgd de wegcode staan deze op de verkeerde kant.
De voorzitter geeft aan dat hij steeds bereikbaar is voor vragen.

6: Verslag van de rekencommissarissen over de controle van de rekeningen (geen stemming)
De rekencommissaris, [redacted] **brengt** verslag uit. Het verslag zal beschikbaar gezet worden op het online webportaal.
Door de rekencommissaris werd opgemerkt dat er een drietal vergissingen van betaling gebeurden, dewelke door de syndicus meteen rechtgezet werden.
Er wordt opmerking gemaakt omtrent de opvolging / onduidelijke omschrijving inzake uitbetalingen in schadedossiers. Hierin wordt echter steeds de referte opgenomen die het schadedossier draagt.
Voor rappels met betrekking tot het reservefonds zal gevraagd worden bij de rappel het juiste rekeningnummer te vermelden opdat dit meteen op de correcte rekening wordt gestort.

7: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)
Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2021: € 209.249,27
Het saldo van het reservekapitaal bedraagt op datum afsluiting werkjaar 2022: € 222.450,54.

RESERVEKAPITAAL TER LEIE		2022
Beginsaldo reservekapitaal		€ 209.249,27
JAARLIJKSE INSPANNING	BIJDRAGEN RESERVEKAPITAAL	€ 200.000,00
	OPBRENGSTEN PARKING	€ 12.600,00
	OPBRENGSTEN TELENET	€ 13.637,68
	VERHUISVERGOEDINGEN	€ 650,00
INVESTERINGEN UIT HET RESERVEKAPITAAL	LEIDINGEN + LUIKEN KOKERS	€ -145.871,48
	UITVOERING BRANDWEERVERSLAG	€ -13.212,90
	NIEUWE TWEEDE INKOMDEUREN	€ -12.808,83
	MODERNISERING LIFTEN	€ -41.793,40
Eindsaldo reservekapitaal		€ 222.450,54

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%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

9: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2022 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **01/01/2022 tot 31/12/2022** bedragen **€ 343.042,57**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 294.641,88**.

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%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

10: Kwijting en décharge aan [redacted] lid 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 [redacted] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 88,31%(4840)
- Nee: **11,69%**(641): [redacted]

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

De vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan [redacted]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 87,28%(4784)
- Nee: **12,72%**(697): [redacted]

12: Kwijting en décharge aan [redacted] lid van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan [redacted]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 87,28%(4784)
- Nee: **12,72%**(697): [redacted]

13: Kwijting en décharge aan mevr.[redacted]id van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)
De vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan **mevr.**[redacted]
Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 87,28%(4784)
- Nee: **12,72%**(697): [redacted]

14: Décharge en kwijting aan het college van rekeningcommissarissen voor hun 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 college van rekeningcommissarissen, voor de hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.
Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 100,00%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

15: 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%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

16: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaten kunnen zich melden aan het kantoor van de syndicus, tot uiterlijk 30/04/2023.
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. Het volgende lid stelt zich niet langer kandidaat:[redacted]
Ter vergadering stelt zich tevens een nieuwe kandidaat voor:[redacted]De nieuwe RVME wordt verkozen 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.
Stemming tegen[redacted]wordt opgenomen in de stemresultaten in huidig agendapunt.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: 87,28%(4784)
- Nee: **12,72%**(697): [redacted]

17: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: 88,31%(4840)
- Nee: **11,69%**(641) [redacted]

18: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: 87,79%(4812)
- Nee: **12,21%**(669): [redacted]

19: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid 1/2+1)

[redacted] trok zijn kandidatuur kort voor de HSAV in. Hij stelt zich bijgevolg niet langer verkiesbaar.

20: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: 85,55%(4689)
- Nee: **14,45%**(792) [redacted]

21: Verkiezing van (het college van) de commissarissen van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] tot rekencommissarissen 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%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

22: 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 en verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van de 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 kosten van dit boekjaar betreft.

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 440.000,00**; de totale onkosten beliepen **€ 343.042,57**; er is geen permanent werkkapitaal. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 484.325,00**.

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: 55,41%(3010)
- Nee: **44,59%**(2422):

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

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen met € 1,5 per quotiteit per kwartaal** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit aan te houden. De verhoging gaat in vanaf het eerstvolgende kwartaal.

Alle volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

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

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: 96,06%(5265)
- Nee: 3,94%(216): [redacted]

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

De opbouw van het reservekapitaal waarin een aantal uitgaven die beslist werden of ter beslissing voorliggen, wordt overlopen. Voor de komende periode is er voldoende reservekapitaal indien dezelfde spaarinspanning wordt aangehouden.

RESERVEKAPITAAL TER LEIE		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Beginsaldo reservefonds		€ 209.249,27	€ 222.450,54	€ 269.800,54	€ 471.150,54	€ 372.500,54	€ 298.850,54
JAARLIJKSE INSPANNING	BIJDRAGEN RESERVEKAPITAAL	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 250.000,00
	OPBRENGSTEN PARKING	€ 12.800,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
	OPBRENGSTEN TELENET	€ 13.437,68	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00
	VERHUURVERGOEDINGEN	€ 650,00	€ 800,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
	BOETES		€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00	€ 250,00
INVESTERINGEN UIT HET RESERVEKAPITAAL	LEIDINGEN + LUIKEN KOKERS	€ -165.871,48	€ -65.000,00				
	RENOVATIE BALKONS EN GEVEL ACHTER		€ -10.000,00		€ -360.000,00	€ -360.000,00	
	UITVOERING BRANDWEERVERSLAG	€ -13.212,80	€ -80.000,00	€ -25.000,00	€ -25.000,00		
	NIEUWE TWEEDE INKOMDEUREN	€ -12.608,63	€ -14.000,00				
	MODERNISERING LIFTEN	€ -41.783,40	€ -40.000,00				
Eindsaldo reservefonds		€ 222.450,54	€ 269.800,54	€ 471.150,54	€ 372.500,54	€ 298.850,54	€ 575.200,54

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: 100,00%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

25: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (meerderheid 2/3)

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. 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%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

26: 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): omniumcontract via Schindler: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met ATK: OK
3. Poetsen gemene delen: wordt gepoetst door [redacted] OK

4. Onderhoud tuin: firma Liephout liet weten dat zij omwille van familiale redenen het onderhoud niet verder kunnen uitvoeren. Er wordt gezocht met de RVME om een nieuwe firma aan te stellen, doch liggen deze prijzen op een drievoud van de huidige kostprijs.

5. Elektriciteit, 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%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

27: Bespreking ontevredenheid over conciërge (meerderheid 1/2+1)

Bij bepaalde eigenaars is ontevredenheid over de conciërge.
Naam bel in de lift en aan de brievenbus werd nog niet gewijzigd voor eigenaar [redacted] Hiervoor werd nochtans wel reeds betaald (voor plaatje aan brievenbus).
[redacted] meldt volgende zaken: de aanwezigheid beperkt zich tot praten in het lokaal en buiten roken. Daarnaast vindt zij dit de persoonlijke werknemer van [redacted] Zijn gedeeltelijke werkonbekwaamheid zorgt er voor dat er een bijkomende kost is voor het buitenzetten van de containers. De hygiëne rondom het gebouw is beneden alle peil; fietsers worden niet meer aangemaand niet naast de rekken te parkeren, een asbak met peuken die op de vensterbank van een appartement op het gelijkvloers staat wordt niet verwijderd, levering matten die gekruld waren had hij niet mogen accepteren, ...
Er zal een evaluatiegesprek gevoerd worden met de conciërge om onder meer nogmaals te wijzen op zijn taken. Op de volgende vergaderingen met de RVME zal de conciërge voortaan enkel aanwezig zijn voor de punten die hem aanbelangen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **87,59%**(4801)
- Nee: **12,41%**(680) [redacted]

28: Bekrachtiging wijziging taakomschrijving contract conciërge (meerderheid 1/2+1)

Het aangepast contract staat op het online portaal opdat alle eigenaars hier ten alle tijde inzage in hebben.
In deze aangepaste versie werden enkele zaken gewijzigd, de vergadering stemt over deze aanpassing.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

29: Toekennen premie aan de conciërge: bespreking en stemming (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over het opnieuw toekennen van de premie aan de conciërge van € 600.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: 85,77%(4673)
- Nee: **14,23%**(775) [redacted]

30: Onderhoud stookinstallatie + 24/7 permanentie (meerderheid 1/2+1)

Binnen de RVME is ontevredenheid omtrent het onderhoud dat Temperatuur.Expert uitvoert. Er werden enkele firma's aangeschreven voor het opmaken van een offerte voor het onderhoud, waarvan één meldde dat sommige zaken niet correct onderhouden worden.
Ondanks verschillende aanvragen, werd slechts 1 offerte ontvangen (Preventic, € 8.488,90 excl. BTW). Deze is meer dan het dubbel van de kostprijs die op heden wordt betaald aan Temperatuur.Expert.
Inkomende temperatuur is 65°C, op retour 64°C.
De vergadering stemt over het behouden van het contract voor onderhoud met Temperatuur.Expert. Dit wordt op de volgende vergadering opnieuw geëvalueerd.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: 99,16%(5435)
- Nee: **0,84%**(46) [redacted]

31: Ista-tellers badkamers: voorzien van tellers waar nodig / wijziging verdeelsleutel (meerderheid 4/5)

Gezien de verdeelsleutel hiervoor niet moet worden gewijzigd, is geen 4/5de meerderheid nodig.
Waar afsluiten niet mogelijk is, gezien de retour, kan geen tussenteller voorzien worden; deze dient noodzakelijk open te blijven staan. Er zal echter wel bekeken worden hoe dit in de toekomst toch kan worden aangepakt.
Er zal een boete worden aangerekend voor zij die geen teller hebben in de badkamer, nl. een forfait die gelijk is aan het gemiddelde van de opnames de overige tellers in de badkamers.
Dit zal mee worden opgenomen in het RIO.

- **Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen
  Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
  Resultaten:
  - Ja: 100,00%(5481) (unaniem)
  - Nee: **0,00%**(0)

32: Wijziging Reglement van Interne Orde (RIO): zie bijgevoegd document (meerderheid 2/3)

De HSAV stemt over het opnemen van volgende punten:
A) Voorstel tot voorzien van een vergoeding wanneer de gemeenschappelijke parkeerplaatsen moeten worden voorzien voor privatieve werken.
De RVME stelt voor hiervoor een forfait aan te rekenen van € 30. Binnen deze forfait zorgt de concierge voor het plaatsen van de nodige verbodsborden, deze werden enige tijd geleden aangekocht voor de VME. De aanvraag gebeurt via de syndicus en aanrekening van de kosten wordt voorzien via de privatieve afrekening. Opbrengst gaat naar de VME - in het werkingsfonds.
B) Aflaten van het water voor de gehele kolom voor het uitvoeren van privatieve werken
Gelet op de mogelijkheid die werd geboden in te stappen op de groepsaankoop voor individuele afsluitkranen, wordt getracht het water voor volledige kolommen zo min mogelijk af te sluiten. Indien dit toch dient te gebeuren, zal hiervoor een forfait aangerekend worden, bestaande uit enerzijds de kost van de loodgieter voor

de tussenkomst, anderzijds een forfait voor het waterverlies dat geleden wordt. De forfait wordt vastgelegd op € 550.

C) Bekrachtiging voor het wegslepen van de auto's langs het voetpad (indien er een parkeerverbod is) en de verhuurde parkings van de VME (in opdracht van de huurder): uitbreiding van eerdere beslissing, dit is reeds voorzien vanaf de inrit, maar niet voor het andere stuk private weg. De gemaakte kosten voor het takelen zullen worden getracht teruggevorderd worden van de verkeerd geparkeerde auto. Indien dit - ondanks inspanningen - toch niet mogelijk zal blijken, zullen deze ten laste van de VME vallen. Omtrent de toelating tot wegtakelen zal een kenbaarmaking voorzien worden op de grond van de VME.
D) afdekken lift voor werken / aanmeldingsplicht: huidig onderdeel betreft een herhaling, gezien dit reeds opgenomen is in het RIO. Echter wordt hier vaak niet aan voldaan.
De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het bijwerken van het bestaande RIO 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: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

33: Dossier (renovatie)werken gehele terrasrenovatie zoals besproken op de SAV 2022: plenaire bespreking (meerderheid 2/3)
Op de vorige algemene vergadering werd beslist te kijken wat de kostprijs zou zijn voor het uitvoeren van een studie voor de terrasrenovatie. Gelet op de andere gestegen en stijgende kosten, werd beslist dit dossier tijdelijk on hold te zetten en eerst verder te sparen.
Voor de dringende werken werd reeds de nodige opdracht gegeven cfr. beslissing van de SAV 2022.
Er zal worden nagegaan op welke termijn de werken best uitgevoerd worden met bijkomend een kostenraming van de uit te voeren werken.
Tevens wordt nagegaan welke subsidie(s) mogelijk zijn en of de uit te voeren werken vallen onder het '*Masterplan BENOvatie*'.
Indien de werken hier niet onder kunnen gecategoriseerd worden, krijgt de RVME volmacht een deskundige aan te stellen om de nodige onderzoeken uit te voeren.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(4075)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (1406):

34: Dossier (renovatie)werken gehele terrasrenovatie zoals besproken op de SAV 2022: financiering (meerderheid 1/2+1)
Kosten voor het opmaken van de nodige studie zullen betaald worden via de werkingsrekening; indien deze ontoereikend zou blijken, zal hiervoor verdere betaling geschieden via de opbrengstenrekening.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

35: Voorzien / aanpassing van waterafvoer op het hoofddak naar de afvoerleidingen (meerderheid 2/3)

[redacted] licht toe. Bij vernieuwing van het dak werd er niet gekeken hoe de dakafvoer exact liep waarbij nadien bleek dat deze niet loodrecht doorloopt op de afvoer langs de terrassen. Dit werd bijgevolg bij de renovatie niet aangepakt. Gezien de dakrenovatie recent uitgevoerd werd door [redacted] en er voor deze werken een aanpassing dient te gebeuren aan de dakdichting, dienen deze werken door [redacted] uitgevoerd te worden; teneinde nadien discussie omtrent de aansprakelijkheid te vermijden.
Ondanks diverse rappels mocht voor de ingrijpendere werken geen offerte ontvangen worden.
Een eerste advies werd reeds ingewonnen omtrent de aansprakelijkheid van de deskundige die destijds de dakwerken opvolgde, doch was het resultaat hiervan negatief.
Er zal een cameraonderzoek uitgevoerd worden om deze afvoerleiding na te kijken. Het plaatsen van een kous wordt tevens nagekeken als optie voor aanpak.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

36: Derde fase elektriciteitswerken en noodverlichting: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

Enkele jaren geleden werd de elektriciteit afgekeurd, waarna beslist werd in fases alles conform te stellen.
Elektricien Geert Van Steenberge licht zijn ingediende offerte mondeling toe op de algemene vergadering.
Voorzien in de offerte is het verwijderen van alle oude elektriciteitsbekabeling en er wordt een afzonderlijk verlichtingspunt voorzien per garagebox. De stopcontacten in de garages worden gesupprimeerd, behalve in deze met een elektrische garagepoort. De plaatsen van de verlichting en bekabeling valt ten laste van alle eigenaars, niet enkel voor de gebruikende eigenaars; onder verdeelsleutel 10.000.
Dhr. Van Steenberge stelt voor zijn offerte uit te voeren als raming, niet als effectieve offerte; waarbij enkel in rekening gebracht wordt wat aan materiaal gebruikt wordt en wat zijn uren waren.
Offerteprijs: € 17.061,15 excl. BTW)
Mogelijkheid bestaat dat eigenaars die op heden geen elektrische poort hebben, toch een stopcontact laten plaatsen om in de toekomst een automatische poort te voorzien. Zij kunnen hiervan de nodige melding maken ten adresse van de syndicus.
In de doorrit worden tevens 3 stopcontacten geplaatst, dewelke de conciërge kan bedienen.
Dhr. Van Steenberge wijst er tot slot op dat de kostprijs die destijds werd opgemaakt, niet meer haalbaar is door stijging van de kosten voor materialen. Over die kostprijs werd destijds geen direct akkoord gegeven.
De HSAV stemt over het uitvoeren van de werken als raming.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

37: Plaatsen van stopcontacten per 3 verdiepingen langs beide zijden met automatische zekering in de kelder (meerderheid 2/3)

Ook dit punt wordt ter vergadering mondeling toegelicht door elektricien Van Steenberge.
Deze zouden voorzien worden voor de veiligheid, gezien bij gemeenschappelijke werken nu verlengkabels gebruikt worden.
De stopcontacten worden niet voorzien van een slot per contact, maar geplaatst op een afzonderlijke zekering dewelke de conciërge kan aan- of uitzetten.

Offerteprijs: € 1.792,52 excl. BTW

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **77,67%**(4257)
- Nee: **22,33%**(1224):

38: Voorzien van brandwerende deuren in de kelder: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

Wordt besproken. Er werden ondanks verschillende aanvragen slechts 2 offertes ontvangen.
De deuren dienen te voorzien worden met een panlekgreep om de deur gemakkelijk open te duwen in nood.
Offerteprijs ontvangen offertes:

- All Repon: € 4.460,61
- Jan Baert: € 8.300,49

De HSAV verleent volmacht aan de RVME om te beslissen over een offerte voor 1 brandwerende en 2 niet-brandwerende deuren.
Kosten zullen gedragen worden via de lopende kosten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

39: Voorzien van 2 uitschuifbare noodladders tussen gelijkvloers en eerste verdieping: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

In geval van brand en vluchten via de terrassen op het eerste verdiep, moet worden gesprongen of dergelijke vanaf het eerste verdiep. Om het vluchten mogelijk te maken voor mensen die minder mobiel zijn, werd offerte opgevraagd voor het voorzien van deze noodladders.
Offerteprijs ontvangen offertes:

- Laswerken De Baere: € 5.143,90 excl. BTW
- JOMY: € 6.691,51 excl. BTW
- Vanacken Metaalconstructie: € 7.984,00 excl. BTW

De HSAV stemt over het goedkeuren van de offerte die voor deze werken de meest interessante is.
Financiering zal gebeuren via lopende kosten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **88,31%**(4840)
- Nee: **11,69%**(641):

40: Dichten putten op rijvlak aan de voorzijde van de residentie: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

Wordt besproken. De parkeerstrook vertoont heel veel putten, waarvan de ene al dieper dan de andere is.
Verschillende offertes werden opgevraagd, er werden 2 prijzen ontvangen.

De HSAV stemt over het aanstellen van Derde-Construct, voor de gehele rijweg. Kosten worden gedragen via het reservefonds.
Offerteprijzen ontvangen:

- Derde-Construct (5cm toplaag):
  - Rijbaan: € 16.010,12 excl. BTW
  - Enkel parkeerstrook: € 8.762,40 excl. BTW
- Caboor & Zonen (4cm toplaag):
  - Rijbaan: € 32.045 excl. BTW
  - Enkel parkeerstrook: € 11.829,00 excl. BTW

Vraagstelling: gaat u akkoord met het uitvoeren van de volledige rijweg door de firma Derde-Construct. Stemmingsresultaten hiervan zijn opgenomen in onderstaande stemming.
De vergadering gaat evenwel wel akkoord met uitvoering van enkel de parkeerstrook. Dhr. Van Belle onthoudt zich van deze bijkomende stemming, gezien hij van mening is dat half werk zinloos is.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **19,70%**(1023)
- Nee: **80,30%**(4169):

41: Herschilderen belijning van de parkings: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)
Betreft de gemeenschappelijke parkings die verhuurd worden door de VME. De privatieve parkings zijn niet voorzien in de offerte.
Offerteprijzen ontvangen:

- Remotec: € 4.808,78 excl. BTW
- Derde Construct: € 1.500 excl. BTW

De HSAV stemt over het herschilderen van de belijning, via Derde-Construct. De kosten worden gedragen via de rekening van de opbrengsten van de parkings.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **86,30%**(4730)
- Nee: **13,70%**(751):

[redacted]

42: Schilderen/wrappen van de liftdeuren: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

De HSAV beslist momenteel enkel de deuren van de liften op het gelijkvloers te herschilderen. Zij wenst de overige deuren op heden niet te laten herschilderen.

Offerteprijzen ontvangen:

- Schilderen:
  - Vercamer Patrick: € 280/liftdeur + € 40 vervoer excl. BTW
  - Moreels Evelyn: € 262,50/liftdeur excl. BTW
  - Matdeco: € 271,06/liftdeur excl. BTW
  - Willems&Cnockaert: € 306,91/liftdeur excl. BTW
- Wrappen:
  - De Foliespecialist: € 683,83/liftdeur excl. BTW
  - Nexttime: € 526,24/liftdeur excl. BTW
  - Remotec: € 329,73/liftdeur excl. BTW

De werken zullen worden toegekend in samenspraak met de RVME. Kosten worden gedragen via de lopende uitgaven.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3 + 1
Resultaten:
- Ja: **97,43%**(5340)
- Nee: **2,57%**(141): [redacted]

43: Stalplaats bakfietsen: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

Voor de bakfietsen werd een proefproject uitgerold om deze elders te laten parkeren.
Vraag wordt gesteld of dit wordt doorgevoerd als definitieve stalplaats.
Vraagstelling: bent u akkoord met het definitief maken van deze plaats voor 4 bakfietsen?

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **45,61%**(1863)
- Nee: **54,39%**(2222):

44: Fietsenproblematiek: plenaire bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

Er is offerte voor handen voor het voorzien van 10 extra plaatsen naast de 4 parkeerplaatsen vooraan de residentie. De oude rekken dienen tevens mee vernieuwd.
De SAV stemt over de goedkeuring van de offerte van Verhofsté.
Offerteprijs voor 10 plaatsen: € 1.730,71 excl. BTW.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **85,35%**(4678)
- Nee: **14,65%**(803):

[redacted]

44: Fietsenproblematiek: plenaire bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

Bijkomend wordt de vraag gesteld om op de plaats waar de bakfietsen voorzien zouden worden, fietsenrekken te plaatsen om bijkomend 10 plaatsen te creëren.
De ruimte rond de brandtrap zal afgebakend worden.
Vraagstelling: gaat u akkoord met het voorzien van bijkomende fietsenrekken ter hoogte van de kinesistenpraktijk?

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **28,53%**(1000)
- Nee: **71,47%**(2505):

Syncura

45: Verlenen van toestemming tot het plaatsen van een zendstation 'INSKY / Citymesh': bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

De firma kan geen garantie bieden omtrent straling, dit zou dan door de VME zelf nagekeken moeten worden. Er wordt een vergoeding geboden van €5.000 op jaarbasis. Er zal worden gepoogd te onderhandelen om een hoger bedrag te krijgen; gelijkaardig aan het bedrag te ze nu krijgen voor het station (€ 15.000 per jaar, jaarlijks geïndexeerd) + verantwoordelijk voor alle schade

Indien dit mogelijk is, krijgt de RVME volmacht dit goed te keuren en het contract verder te onderhandelen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **98,60%**(5404)
- Nee: **1,40%**(77): [redacted]

[redacted]

46: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om de nodige documenten te ondertekenen aangaande het zendstation 'INSKY/Citymesh' (meerderheid 1/2+1)

De HSAV stemt over het verlenen van volmacht aan het kantoor van de syndicus om de nodige documenten te ondertekenen aangaande het zendstation, mits voldaan wordt aan de voorwaarden opgenomen in het voorgaande agendapunt.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

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

De syndicus geeft toelichting bij de lopende rechtsprocedure, wegens achterstallen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

48: Problematiek brandwerende afwerking kokers: bespreking en te ondernemen stappen / verlenen van volmacht tot opstarten juridische procedure tegen de aannemer (meerderheid 2/3)

In het brandweerverslag van 2018 werd geadviseerd de kokers aan te pakken en te voorzien in een brandwerendheid van 2 uur. De goedgekeurde offerte van Senec, die nadien verder uitgevoerd zou worden door Temperatuur.Expert sprak uitsluitend over een brandwerend luik, niet over de duurtijd hiervan.

Na onderzoek door Firesa bleek de voorziene afdekplaat slechts een RF-waarde te hebben van 1 uur.

Er zijn een aantal opties:

- brandweer vragen of zij akkoord zijn met afwerking zoals deze op heden voorzien werd
- aanpassing vragen op kosten van Temperatuur.Expert
- advocaat [redacted] aanstellen om na te laten gaan of werken conform uitgevoerd zijn - maar in offerte werd niet opgenomen welke brandwerende factor te voorzien. Ondanks melding dat het niet goed was tijdens de werken, werden deze toch verder gezet.

Er zijn 4 kolommen waar Promatec-platen voorzien zijn - hier is nog schade aan afwerking in appartementen en werd geen verluchtingsrooster voorzien.
De afvoerleidingen zelf zijn aangepast, m.u.v. het gedeelte in de kelder. Alle andere werken dewelke besteld werden (stijgleidingen KW en WW, isoleren, afvoeren), werden uitgevoerd.
Aan de brandweer zal men mea culpa vragen omtrent de manier waarop de werken werden uitgevoerd, afhankelijk daarvan zal bij Temperatuur.Expert gevraagd worden toch nog de verluchtingsroosters te plaatsen en te voorzien in de herstelling en afwerking in appartementen; beiden indien mogelijk op kosten van Temperatuur.Expert.
In de keukens dienen tevens nog wanden geplaatst te worden en gaten in vloeren/plafonds gedicht te worden.
Voorstel dat wordt voorgelegd ter stemming:
Voor de overige kokers: lastenboek laten opmaken door Firesa of gelijkaardig kantoor om nadien offertes op te laten maken op basis hiervan.

- Fase 1: navragen brandweer omtrent aangepaste situatie
- Fase 2: ingebrekestelling / onderhandelen / kijken hoe ver we geraken
- Fase 3: bijkomende offertes / uitvoering door Temperatuur.Expert + nazicht hoe dit moet uitgevoerd worden om conform te zijn.

Na uitputting van alle overige mogelijk middelen, krijgt de RVME samen met de syndicus volmacht een juridische procedure op te starten inzake.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: 100,00%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

49: Problematiek na aanbrengen schade door politie aan privatieve deur en gemene delen: te ondernemen stappen (meerderheid 2/3)

Geruime tijd geleden werd een inval gedaan in een appartement, waarbij de inkomdeur ingebeukt werd. Nadat gedurende lange periode een plaat voor de deur stond, werd een tijdelijke deur geplaatst; doch helt deze over de gemeenschappelijke delen. Ondanks verschillende mails alsook aangetekende ingebrekestelling mocht de syndicus geen reactie ontvangen van de bewindvoerder gelast met dit dossier/appartement.
De HSAV geeft volmacht om de procedure via de rechtbank aan te vangen teneinde herstel in oorspronkelijke staat te vorderen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: 100,00%(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

50: Opstarten van een rechtsprocedure lastens [redacted] voor problemen balustrade [redacted] verdiep (meerderheid 1/2+1)

[redacted]licht toe. Voor het dossier werd reeds een advies ingewonnen via een deskundige [redacted] die een verslag van zijn bevindingen opmaakte.
Indien er een acuut veiligheidsrisico zou blijken, zal gekeken worden de nodige bewarende maatregelen te nemen. Hiervoor wordt bijkomende navraag gedaan.
[redacted]zal mee op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken en de lopende procedure.
Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het verlenen van een volmacht aan de syndicus, als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, om – in de meest ruime zin van het woord – de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en alle rechtshandelingen te stellen, na het uitputten van een mogelijks minnelijke regeling, met inbegrip van het voeren van een rechtsprocedure tegen alle mogelijk betrokken partijen teneinde de belangen van de gemeenschap te behartigen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: 100,00%(5481) (unaniem)

- Nee: **0,00%**(0)

51: Opstarten van een rechtsprocedure lastens [redacted] voor problemen balustrade op [redacted] verdiep: aanstelling raadsman (meerderheid 1/2+1)

Met verwijzing naar voorgaand agendapunt en na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de toewijzing van het dossier aan Meester [redacted] van het kantoor [redacted]

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

52: 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.

53: 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%**(5481) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)

54: Lezing verslag & ondertekening (geen stemming)

Het verslag zal overgemaakt worden aan de voorzitter van de HSAV ter nalezing en na zijn akkoord worden overgemaakt aan de individuele mede-eigenaars.

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.

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.

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN RESIDENTIE TER LEIE (GENT) (OND.NR. 0850.424.140)
DATUM EN UUR: 13/05/2024 OM 17:00
LOCATIE: LOODS 25, VISSERSDIJK 1 TE GENT

Aanwezig: 5618/10000 (56,18%) quotiteiten, 116/215 (53,95%) 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 17u15.

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)
De vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (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%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

4: Aanstellen van twee stemopnemers (meerderheid 1/2+1)
De vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] als stemopnemers.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

5: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)
De rekencommissaris [redacted] **brengt** verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening **en** formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen werden verder toegelicht door de syndicus.

Hij verzoekt kosten voor de privatieven rechtstreeks privatief aan te rekenen en niet voor te laten financieren door de VME.
Het verslag van de rekencommissaris zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering.

6: 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.

Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw en werd tevens mee verstuurd met de uitnodiging.

7: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)
Het reservekapitaal bedraagt op datum afsluiting werkjaar 2023: € 388.578,40

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:
Inkomend
- Opvraging reservekapitaal: + € 200.000,00
- Opbrengsten parking: + € 12.600,00
- Opbrengsten zendmasten: + € 15.087,88
- Opbrengsten verhuisvergoedingen: + € 1.700,00
- Overige vergoedingen RIO: + € 1.130,00
- Intresten: + € 430,50

Uitgaand
- Financiering renovatie stijgleidingen: - € 62.498,53
- Financiering advies brandveiligheid: - € 2.321,99

8: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/01/2023-31/12/2023] (meerderheid 1/2+1)
De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 t.e.m. 31/12/2023 bedragen € 398.173,12 (exclusief individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 343.042,57 (exclusief 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: **97,01%**(5362)
- Nee: **2,99%**(165): [redacted]
- Onthouding: (91): [redacted]

9: 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: **98,01%** (5455)
- Nee: **1,99%** (111): [redacted]

10: 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: **96,21%** (5176)

- Nee: **3,79%** (204): [redacted]
- Onthouding: (186): [redacted]

11: 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 rekeningcommissarissen, voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **99,03%** (5512)
- Nee: **0,97%** (54) [redacted]

12: Décharge en kwijting aan [redacted] lid 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 [redacted] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,88%**(5218)
- Nee: **7,12%**(400): [redacted]

13: Décharge en kwijting aan [redacted], lid 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 [redacted] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,88%**(5218)
- Nee: **7,12%**(400): [redacted]

14: Décharge en kwijting aan [redacted], lid 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 [redacted] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,88%**(5218)
- Nee: **7,12%**(400): [redacted]

15: Décharge en kwijting aan [redacted] lid 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 [redacted] lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,88%**(5218)
- Nee: **7,12%**(400): [redacted]

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] tot rekencommissarissen 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: **98,97%** (5455)
- Nee: **1,03%** (57): [redacted]

17: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom

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.

18: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,75%** (5117)
- Nee: **7,25%** (400): [redacted]
- Onthouding: (49): [redacted]

19: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,75%** (5117)
- Nee: **7,25%** (400): [redacted]
- Onthouding: (49) [redacted]

Syncura

20: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,75%** (5117)
- Nee: **7,25%** (400): [redacted]
- Onthouding: (49) [redacted]

21: Verkiezing kandidaat [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van [redacted] als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **92,75%** (5117)
- Nee: **7,25%** (400): [redacted]
- Onthouding: (49): [redacted]

22: 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 € 470.000,00 (2 kwartaalvoorschotten van € 110.000,00 en 2 kwartaalvoorschotten van € 125.000,00); de totale onkosten beliepen € 532.616,02 (inclusief € 134.442,90 individuele kosten). Er is geen permanent werkkapitaal. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 456.950,00.

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%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

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

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.

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **aan te houden** - met aanvang van het lopend boekjaar - 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 pér maand niet worden toegestaan.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **95,67%** (5375)
- Nee: **4,33%** (243): [redacted]

24: Aanleggen permanent werkkapitaal (meerderheid 1/2+1)

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bvb. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en), ...) stelt de syndicus voor om een permanent werkkapitaal aan te leggen dat fungeert als buffer op de zichtrekening.

Opdat deze buffer voldoende groot zou zijn, wordt deze begroot op basis van de (goedgekeurde) begroting en moet in principe **minstens 25% van de vastgelegde begroting** bedragen. De syndicus stelt dus voor dit bedrag vast te leggen op € 50.000 (Op te vragen onder verdeelsleutel 0100 - Alle Aandelen).

De vergadering is evenwel van mening dat de opbrengstenrekening steeds tijdig gebruikt kan worden als buffer op zwaardere kosten, waarbij de gelden nadien terug doorgestort kunnen worden naar die rekening.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (5618) (unaniem)

25: 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: € 388.578,40. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 200.000** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

26: 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. 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%** (5618) (unaniem)
  - Nee: **0,00%** (0)

27: 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): OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): OK
3. Poetsen gemene delen: OK
4. Tuinonderhoud: OK
5. Elektriciteit, 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%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

28: Marktonderzoek blokpolis gebouw: voorstel makelaar (meerderheid 1/2+1)

Via de makelaar werd gevraagd marktonderzoek uit te voeren. Ondanks inspanningen konden geen offertes ontvangen worden die voordeliger waren voor de VME.

De vergadering verklaart zich evenwel akkoord met het afwegen van aangifte van schades tegen over de aan te rekenen vrijstelling. Syndicus en RVME zullen hiervoor steeds nagaan of het zinvol is een aangifte te doen in de blokpolis (kosten-baten).

Gezien er geen concreet en positief voorstel kon worden bekomen, vervalt de stemming over het herplaatsen.

29: Toekennen premie aan de conciërge: bespreking en stemming (meerderheid 1/2+1)

In het verleden werd via de vergadering een bijkomende premie toegekend aan het personeel van de VME.
Betaling zal net als eerder gebeuren via onkostennota.
De SAV stemt over de premie voor:

- Huisbewaarder [redacted]: € 600 netto

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **91,88%**(5162)
- Nee: **8,12%**(456) [redacted]

- Poetsman [redacted] 300 netto

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **86,88%** (4881)
- Nee: **13,12%** (737) [redacted]

30: Wijziging Reglement van Interne Orde (RIO): voorstel tot wijziging in bijlage toegevoegd (2/3 meerderheid)

De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een (nieuw) onderhands reglement van interne orde. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het bestaand huishoudelijk reglement met een aantal aanvullingen.
De ontwerpteksten werden meegestuurd in bijlage met de uitnodiging tot deze jaarvergadering.
Het ontwerp waarover gestemd wordt, wordt tevens aan het verslag van huidige vergadering toegevoegd.

Volgende bemerkingen maakt de SAV:
RAL-kleur voordeuren: gedoogbeleid maar herschilderen bij vernieuwing/renovatie.
Artikel 7: stallen van step wordt in het huidige RIO niet toegelaten. In RIO wordt bijkomend opgenomen dat bromfietsen noch steps toegelaten zijn in de fietsenstalling.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend reglement van interne orde én de aanpassingen van het huishoudelijk reglement.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus wat betreft het bijwerken van het bestaande RIO 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: 2/3
Resultaten:

- Ja: **92,88%** (5218)
- Nee: **7,12%** (400) [redacted]

31: 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 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: **100,00%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

32: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (meerderheid 1/2+1)

Na de verschillende inspanningen van de VME om het gebouw op vlak van elektriciteit volledig op de rails te krijgen, mocht de syndicus een groen keuringsverslag ontvangen.
Op heden dienen er geen verdere werken uitgevoerd te worden aan deze installatie, waardoor stemming voor dit punt komt te vervallen.

33: Elektriciteit conciërgewoning: conform zetten / voorzien nieuwe bedrading waar nodig: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

In de conciërgewoning is op heden geen afzonderlijke zekeringskast. De zekeringskast voor deze woning, is geplaatst in het bureel van de conciërge.

Hierop zitten echter ook verschillende gemeenschappelijke zaken die via de elektriciteitsfactuur van de conciërge gaan (camerabewaking, schuifdeuren, ...).
Daarnaast is geen aarding voorzien voor de elektriciteit in de conciërgewoning.

Kostprijs voorzien door elektricien Geert Van Steenberge: € 5.465,72.

De SAV stelt nog volgende vragen dewelke de syndicus nagaat samen met de RVME:

- Zijn er voor dergelijke werken subsidies mogelijk?
- Zitten werkuren inbegrepen?

De betaling van de werken zal gebeuren via de lopende kosten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **98,02%** (5507)
- Nee: **1,98%** (111) [redacted]

34: Dossier verplichte opmaak van een asbestattest 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 tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.
Sedert 23 11 2022 is een asbestattest verplicht bij de overdracht van een appartement deel uitmakend van een appartementsgebouw ouder dan 2001.

Appartementsgebouwen, ouder dan bouwjaar 2001, dienen een asbestattest te hebben van de gemeenschappelijke delen en de navenante informatieplicht vanaf 01/05/2025.
De standaard geldigheidstermijn van een asbestattest is 10 jaar of tot er een recenter asbestattest wordt opgesteld. In sommige gevallen kan een kortere geldigheidstermijn toegekend worden.
Dat kan het geval zijn wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken.
Of indien de deskundige vaststelt dat er asbesthoudend materiaal is met een hoog materiaalrisico, dan ook kan de geldigheidstermijn herleid worden.

De syndicus stelt voor dit asbestattest alvast dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken bij de overdracht van een individuele kavel.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de opmaak van een asbestattest van de gemeenschappelijke delen in het lopend werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

35: Aanstellen en financieren van een asbestdeskundige voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor. Deze offertes werden tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.
Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het toewijzen van de opmaak van het asbestattest van de gemeenschappelijke delen aan Van Belleghem.
Uitvoering: einde 2024, begin 2025.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%** (5618) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

36: Dossier (renovatie)werken - renovatie van de terrassen/renovatiemasterplan: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

[redacted] van firma Redevelop is aanwezig op de vergadering om toelichting te geven bij het agendapunt.
Firma Redevelop werd aangesteld na offerte-aanvraag via het VEKA.
Kostprijs van de studie bedraagt € 14.810,40, waarvan de kosten verdeeld worden voor 60%-40%.
- 60% VEKA: € 8.886,24
- 40% VME: € 5.924,16

Gezien er op heden geen verdere zaken moeten worden beslist, vervalt de stemming.

37: Dossier (renovatie)werken - plaatsen van verluchtingsrooster op Promatec platen: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

Voor het plaatsen van verluchtingsroosters is een offerte voor handen van [redacted]
- gewoon rond rooster: € 36,00 excl. BTW.
- brandwerend rooster: € 119,41 excl. BTW.

De SAV stemt over het plaatsen van een gewoon rond rooster in de toiletten waar nog nodig.
De kosten zullen gedragen worden door het reservefonds.

Verdere afwerking van kader: privatief
- € 63,00 excl. BTW

Eigenaars die dit wensen, kunnen dit doorgeven aan de voorzitter van de RVME (een voorbeeld van de uitgevoerde werken kunnen zij bekijken aan trap pare kant, gelijkvloers).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **98,02%** (5507)
- Nee: **1,98%** (111) [redacted]

38: Dossier (renovatie)werken - brandwerende schachtafsluitingen / verticale doorvoeren: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

Na de renovatie van de stijgleidingen in kolom J dienen nog enkele werken uitgevoerd te worden: dichten vloer in regie, nadien verder branddicht afsluiten van de schacht/doorvoeren.
In de kolom dienen tevens enkele privatieve werken te gebeuren, zoals bv. verplaatsen van een elektriciteitskast, verleggen privatieve leidingen, ...

De kosten voor het dichten van de gaten in de betonstructuur zullen gedragen worden via het reservefonds.
Overige werken zullen mee voorgelegd worden binnen het renovatiemasterplan.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **98,02%** (5507)
- Nee: **1,98%** (111) [redacted]

39: Dossier (renovatie)werken - afwerken kolom J na werken Temperatuur.Expert: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

Huidig punt werd reeds besproken en beslist bij bovenstaand punt. Stemming komt bijgevolg te vervallen.

40: Dossier (renovatie)werken - plaatsen van elektrische motor op deur van garage + aanpassen badgesysteem: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

[redacted] licht toe. Geregeld is de deur naast de garage defect, waarbij de oorzaak veelal te wijten is aan bewoners met fietsen die de deur openzwaaien en waarbij de VME voor kosten komt te staan die eigenlijk vermeden zouden kunnen worden.

Om verdere schade te vermijden, worden offertes voorgelegd voor een gelijkaardig principe aan de deur tussen de garages en de kelders. Er zou opnieuw een badgelezer voorzien worden, waarbij dit vergemakkelijkt wordt voor de eigenaars.

Er werden 2 prijzen ontvangen voor het aanpassen van deze deur:

- Tormax: € 3.708,61 excl. BTW
- Assa Abloy: € 3.680,25 excl. BTW

SAV stemt over het uitvoeren van de werken, door de firma Assa Abloy. Kosten zullen gedragen worden via de lopende kosten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **97,01%** (5450)
- Nee: **2,99%** (168) [redacted]

41: Voorstel tot plaatsen van een metalen deur voor de nooduitgang aan de stookplaats: bespreking en stemming /financiering (meerderheid 2/3)

De voorzitter van de RVME licht toe. De nooddeur in de stookplaats staat een 70-tal cm van de grond. Vlug en veilig evacueren bij incidenten in de stookplaats is daardoor nagenoeg onmogelijk.
Er werd offerte ontvangen voor het plaatsen van een trap met leuning en platform.

Totale kostprijs voor de werken bedraagt om en bij de € 7.500 excl. BTW.
De kosten zullen worden gedragen door het reservefonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **97,33%** (5468)

- Nee: **2,67%** (150): [redacted]

42: Dossier (renovatie)werken - voorzien van bypassen en automatische ontluchters op de bovenste verdiepingen: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

Er werd vastgesteld door de loodgieter dat er reeds de nodige bypassen aanwezig zijn in de residentie, op het bovenste verdiep. 2 hiervan zijn verroest en dienen te worden vervangen (€ 527,00/stuk excl. BTW).

Om te vermijden dat na werken steeds ontlucht moet worden, werd tevens offerte opgevraagd voor automatische ontluchters. Deze dienen in sommige gevallen geplaatst te worden op privatieve radiators. Kostprijs voor deze ontluchters bedraagt € 510,00 excl. BTW/stuk.

De SAV stemt over het toekennen van de werken aan Delaporte.
De kosten zullen betaald worden via de lopende kosten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **92,88%** (5218)
- Nee: **7,12%** (400) [redacted]

43: Dossier (renovatie)werken - voorzien van ontbrekende Ista-tellers op [redacted] V (bespreking)

Gelet op de bevindingen van de loodgieter aangaande de aanwezige bypassen, is er geen reden om op de 2 bovenste verdiepingen geen tussentellers door Ista te laten plaatsen.
De SAV mandateert de syndicus de nodige opdracht te geven aan Ista om de ontbrekende tellers bijkomend te plaatsen. Kosten hiervan zijn, zoals voor alle andere tussentellers, privatief ten laste van desbetreffende appartementen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **96,40%** (5416)
- Nee: **3,60%** (202): [redacted]

44: Aanpassing doorvoer waterafvoer op het hoofddak naar de afvoerleidingen: bespreking en stemming (meerderheid 2/3)

De SAV stemt over uitvoering van de werken door [redacted]
De kosten zullen gedragen worden door het reservefonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **97,53%** (5479)
- Nee: **2,47%** (139): [redacted]

45: Dossier (renovatie)werken - voorzien van compartimentering tussen kelder en 13 kokers: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

In de kelder komen 13 schachten uit, waar de stijgleidingen in zitten.
In geval van brand in de kelder, bestaat de kans dat de vlammen zich verspreiden via de schachten, dan wel het vuur aangewakkerd wordt door luchttoevoer.
De kostprijs voor de compartimentering bedraagt € 465,00 excl. BTW per koker.

Gezien in sommige schachten ventilatie uitkomt, dient hier de nodige brandklep te worden voorzien.
Voor beide werken werd offerte ontvangen via REI projects; kostprijs om en bij de € 5.000 + brandkleppen aan € 851 / stuk.

De kosten zullen lopen via het reservefonds.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **96,96%**(5359)
- Nee: **3,04%**(168): [redacted]
- Onthouding: (91): [redacted]

46: Dossier (renovatie)werken - schilderen van de traphallen: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

De werken worden toegelicht op de SAV.
De SAV stemt over het uitvoeren van de werken via Pascal De Vleeschauwer; kostprijs per jaar € 10.400.
Voorgelegde werken zullen worden gespreid over 3 jaar.

De kosten zullen via lopende kosten gedragen worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **98,02%**(5507)
- Nee: **1,98%**(111) [redacted]

47: Dossier (renovatie)werken - schilderen van de voorzijde van de residentie: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

Wordt besproken. Betreft de grijze betondelen vooraan de residentie.
Kostprijs voor het herschilderen van de beton bedraagt € 897 excl. BTW.

Voorafgaand wordt nagegaan of dit onderdeel gemeenschappelijk dan wel privatief is.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **78,69%**(4302)
- Nee: **15,86%**(867):

48: Dossier (renovatie)werken - vernieuwen asfaltlaag oprit garage: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)

Ondanks verschillende aanvragen en rappels, werden geen offertes ontvangen voor uitvoering van de werken.
De SAV stemt over het verdagen van huidig punt naar de vergadering 2025.

49: Dossier parkeerstrook voor de residentie: bespreking en te ondernemen stappen (meerderheid 2/3)
Punt wordt toegelicht.
De SAV stemt over het verder gaan met onderzoek naar eigendomsrecht en het aanstellen van landmeter Boure uit Merelbeke.
Budget dat hiervoor vooropgesteld wordt bedraagt € 1.000, te dragen via de lopende kosten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **98,02%** (5507)
- Nee: **1,98%** (111)[redacted]

50: Dossier GFT-afval: bespreking mogelijkheden VME (bespreking)
Op heden is bij Ivago geen duidelijke richtlijn voor het GFT-afval. Dit wordt verder opgevolgd door de syndicus met de RVME.

51: Aanpassen/vernieuwen elektriciteitskast stookplaats: bespreking en stemming / financiering (2/3 meerderheid)
In de opmerkingen van de brandweer werd opgenomen dat de elektriciteitskast van de stookplaats niet langer voldoet aan de eisen.
Kostprijs € 2.308,00 vi[redacted] te dragen via de lopende kosten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **98,02%** (5507)
- Nee: **1,98%** (111)[redacted]

52: Plaatsen ad valvas-kaders in de 4 liften voor dringende communicatie (2/3 meerderheid)
Gezien documenten dewelke in de lift gehangen werden steeds werden verwijderd - ondanks het belang van deze documenten. Om dergelijke zaken te vermijden, waarbij bewoners mogelijk niet op de hoogte zijn van belangrijke informatie, werd binnen de RVME gekeken om in elke lift een ad valvas-kader te plaatsen.

De SAV stemt over het verlenen van het akkoord voor deze reeds uitgevoerde plaatsing.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **98,02%** (5507)
- Nee: **1,98%** (111)[redacted]

53: Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedures (meerderheid 1/2+1)
De syndicus geeft toelichting bij de lopende rechtsprocedures.
Op heden zijn enkele kleinere procedures lopende voor achterstallen in de kosten, alsook de procedure zoals vorig jaar op de SAV beslist, tegen [redacted]oor de gebreken aan de terrassen op het[redacted]erdiep.
In deze laatste procedure is de expert die werd aangesteld door de rechtbank in afwachting van feedback van[redacted]
De SAV stemt over het verlenen van de volmacht aan de syndicus en de RVME hierin verder het nodige te ondernemen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%** (5618)
- Nee: **0,00%** (0)

54: 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.

55: 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: **91,94%** (5165)
- Nee: **8,06%** (453): [redacted]

Details

- **Aanwezig**:

Syncura
managed with care

VERSLAG VAN DE JAARLIJKSE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING VAN VME TER LEIE (OND.NR. 0850.424.140) DATUM EN UUR: 13/05/2025 OM 17U00 LOCATIE: LOODS 25

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (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.

Aanwezig	5628/10000 (56,28%) Quotiteiten 115/216 (53,24%) personen

De vergadering wordt geopend om 17u25.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Er stellen zich twee kandidaten voor als voorzitter.

[redacted] en [redacted]

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

[redacted] wordt met 81,24% van de stemmen verkozen als voorzitter.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 81.24% (3890)
	Nee: 18,76% (898)
	Onthouding: (645)

Syncura
managed with care

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)
Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

2.c: stemopnemer(s) (1/2 + 1 meerderheid)
Tot stemopnemer(s) worden, door de algemene vergadering aangeduid: [redacted]

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

2.d: Verslag werking Raad van Mede-eigendom (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.

Het schriftelijk jaarverslag is consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

3: Verslag rekencommissarissen (geen stemming)
De rekencommissaris, dhr. Van Herzeele geeft toelichting over de controle van de rekeningen en formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

Het schriftelijk verslag van de rekencommissarissen is consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

4: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)
Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op datum afsluiting werkjaar 2024: **€ 598.895,07**
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:
- Inleg reservekapitaal: + € 200.000,00
- Financiering werken stooklokaal (De Vleeschauwer Pascal): - € 7.722,11
- Financiering schilderen belijning parkings (De Vleeschauwer Pascal): - € 2.406,20
- Financiering plaatsen + uitbreken nooddeuren (Allrepon): - € 4.917,45
- Opbrengsten 2024: + € 23.945,71
- Intresten reservekapitaal: + 1.416,72

5: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2024 t.e.m. 31/12/2024 bedragen **€ 610.685,39** (inclusief € 157.805,49 individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 532.616,02 (inclusief € 134.442,90 individuele kosten).

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen nà ontvangst van de afrekening, 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: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

6: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:

6.a: de rekencommissarissen [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris. De rekencommissaris onthoudt zich bij de stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5481) Onthouding: (147) [redacted]

6.b: de rekencommissarissen [redacted]) (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris. De rekencommissaris onthoudt zich bij de stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5579) Onthouding: (49) [redacted]

6.c: Lid van de Raad van Mede-eigendom [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 95,79% (5341)**
	Nee: 4,21% (235)
	[redacted]
	Onthouding: (52)
	[redacted]

6.d: Lid van de Raad van Mede-eigendom [redacted] 2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 95,79% (5341)**
	Nee: 4,21% (235)
	[redacted]
	Onthouding: (52)
	[redacted]

6.e: Lid van de Raad van Mede-eigendom [redacted] /2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 95,82% (5393)**
	Nee: 4,18% (235)
	[redacted]

6.f: Lid van de Raad van Mede-eigendom [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 95,82% (5383)
	Nee: 4,18% (235)
	[redacted]
	Onthouding: (10)
	[redacted]

6.g: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.
De raad van mede-eigendom leest een klachtenbrief voor gericht aan de syndicus. Onderstaand een aantal punten die werden aangehaald:

- Opvolging verzekeringsdossiers
- Hoge algemene kosten
- Hoge kosten verzending brieven
- Bereikbaarheid syndicus
- Vage antwoorden op problemen
- Overdracht dossierbeheerders - veel dossiers vragen ondersteuning van raadsleden, moeilijke dossiers blijven lang aanslepen
- Fouten in opstellen van dagorde
- Voorbereiding van SAV was ondermaats
- Fouten van aannemer in verleden niet opgevolgd, ingebrekestellingen niet voorgelegd
- Afrekening werd pas 4 dagen voor de algemene vergadering verzonden
- Geen of weinig opvolging bij noodsituaties / waterlek - lift defect
- Moeilijke opvolging dossier bv. landmeter, aannemers met vragen aan Syncura voor technische uitvoering krijgen geen antwoord, punten meermaals aangeven voor actie ondernomen wordt
- Weinig of geen offertes voor handen, RVME moet zelf op zoek naar andere leveranciers

De RVME geeft aan de indruk te hebben dat voor veel wordt aangerekend maar dat ze minder service ervaren.
De laatste 4 jaar zijn 3 PM's aangesteld geweest binnen Syncura, gezien het een moeilijker dossier betreft, valt beheerder vaker af.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 56,71% (2336)
	Nee: 43,29% (1783)
	[redacted]

Syncura
managed with care

Onthouding: (1453)

7: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

7.a: de rekencommissaris [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

[redacted]

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 88,11% (4959)
	Nee: 11,89% (669)

[redacted]

Syncura
managed with care

7.b: de rekencommissaris [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

[redacted]

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

7.c: de (her)verkiezing van raadslid [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)

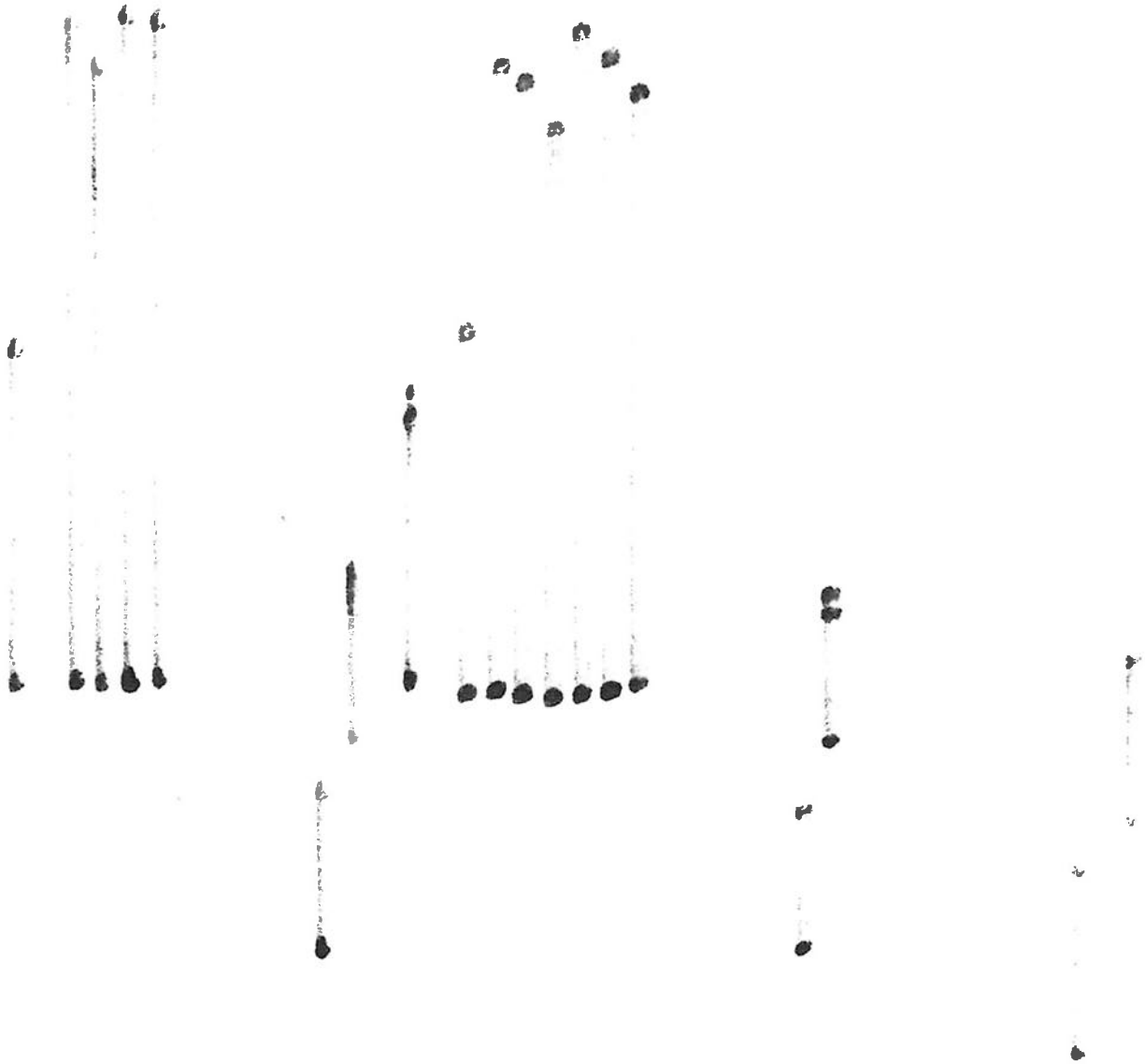
Kandidaat: [redacted]

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 85,80% (4787)
	Nee: 14,20% (792)
	[redacted]
	Onthouding: (49)
	[redacted]

7.d: de (her)verkiezing van raadslid [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: [redacted]

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 92,13% (5140)
	Nee: 7,87% (439)
	[redacted]
	Onthouding: (49)
	[redacted]



Syncura
managed with care

7.e: de (her)verkiezing van raadslid (dhr [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)
Kandidaat [redacted]

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 95,82% (5393)
	Nee: 4,18% (235)
	[redacted]

7.f: de (her)verkiezing van raadslid [redacted] (1/2 + 1 meerderheid)
Kandidaat [redacted]

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 89,55% (5040)
	Nee: 10,45% (588)
	[redacted]

7.g: Opstelling werkgroep studie balkonrenovatie (meerderheid 1/2+1)
Volgende kandidaten stellen zich kandidaat voor het mee opvolgen van de renovatiewerken.

- [redacted]

Verslagen van deze meetings zullen eerst aan de raad voorgelegd worden, samen met het verslag van de RVME zullen deze online geplaatst worden op Dobby.
Eigenaar [redacted] vraagt waarom er geen verder agendapunt wordt opgenomen voor deze renovaties terwijl er wel details worden opgenomen. Evenwel zal voor de renovatie die wordt bekeken via de masterplanstudie een BAV worden georganiseerd.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

7.h: de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

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 uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de recente wijzigingen aan de syndicusovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

2023

- Verduidelijking jaarlijkse indexatie
- Het organiseren van een vergadering na 17u
- Het organiseren van een vergadering na 20u

Tijdens de algemene vergadering stelt ORIGINALIMMO zich tevens kandidaat. ORIGINALIMMO geeft toelichting over hun werking.
De algemene vergadering beslist om het contract met SYNCURA te verlengen voor 1 jaar met een evaluatie via een BAV in de maand november. Op deze BAV kunnen eventueel andere contractvoorstellen worden gepresenteerd.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, over de herverkiezing van **VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura,** als syndicus voor de VME, voor de periode hierboven vermeld. De algemene vergadering verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de GDPR-verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Er zal een vaste wekelijkse zitdag georganiseerd worden binnen de VME. Deze zitdag zit vervat in het huidige ereloon. Indien er een afwijking is van de vaste zitdag zal de syndicus de eigenaars hiervan tijdig op de hoogte brengen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 98,32% (5485)
	Nee: 1,68% (94)
	[redacted]
	Onthouding: (49)
	[redacted]

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

Algemene 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 (denk o.a. aan de energetische transitie) of voor plotse onvoorziene uitgaven.

Op datum van 31/12/2024 was er 595.895.07 euro reservekapitaal.
De VME beslist om de inleg in het reservekapitaal aan te houden zoals voorgaande jaren, zijnde een bedrag van € 200.000, opgevraagd onder de verdeelsleutel 'alle aandelen'.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

9: Toelichting en goedkeuring van de begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

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 lopende boekjaar betreft.

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, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 500.000,00 (4 kwartaalvoorschotten); de totale onkosten beliepen € 610.685,39 (inclusief € 157.805,49 individuele kosten); er is geen permanent werkkapitaal. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 608.061,55.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de specifieke agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.
Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 180.000** alsmede de bestaande periodiciteit **(driemaandelijks)** aan te houden.

Syncura
managed with care

Verduidelijking over de verhoging van de kosten zal extra worden toegelicht op de bijzondere algemene vergadering.

De kwartaalopvragingen vanaf 2026 zullen gestemd worden op de bijzondere algemene vergadering van november 2025.

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

Tijdens de algemene vergadering haalt de rekencommissaris de kosten van de dranken van het bureel aan [redacted] spreekt hierbij de zaal aan en vraagt er een bezwaar is voor de aankoop van deze dranken. Hierbij kwam er verder geen bezwaar vanuit de zaal.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 89,30% (5026)
	Nee: 10,70% (602)

[redacted]

Syncura
managed with care

10: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw/meegestuurd werd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

11: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

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

Afval ophaal	Ivago
Bewakingscamera	MVDH Security
Brand centrale installateur	MVDH Security
Brandblusser	Sicli
Brandslang keuring	Statamat
CONCIERGE	Grevet Christophe
CV 24/24	De Vriendt Lorens
CV meteropname	Ista
Elektriciteit leverancier	Engie - Electrabel
Internet	Telenet NV
Lift keuring	ATK
Lift onderhoud	Schindler SA
Lift telefoon	Schindler SA
Loodgieter	Delaporte Heating BV
Poetsvrouw	Balogova Kristina
Poort 24/24	Clement Poorten
Sanitair septische put ruiming	Aqua Jet Vlerick
Slotenmaker leverancier	All - Key security
Tuin onderhoud	Van Renterghem peter
Verzekering blokpolis: leverancier premiebericht	AXA Belgium
Verzekering blokpolis: makelaar	Groep Blancquaert
Water leverancier	Farys
Waterontharder leverancier	Vercalo bvba

Waterontharder zout	Allchem
Elektriciteit/ parlofonie	Van Steenberge Geert
Klusjesdienst	De Vleeschauwer Pascal

De algemene vergadering formuleert een aantal opmerkingen omtrent
- Kwaliteit schoonmaak
- Kwaliteit concierge

Alle opmerkingen over de kwaliteit mogen doorheen het jaar doorgegeven worden aan de syndicus. De syndicus zal dan op haar beurt het betreffende personeelslid/leverancier aanspreken en de voorzitter van de raad daarover inlichten.

De algemene vergadering gaat akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent volmacht aan de syndicus in samenspraak met de raad van mede-eigendom om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

12: Toekennen premie aan huisbewaarder: bespreking en stemming(meerderheid 1/2+1)

In het verleden werd via de vergadering een bijkomende premie toegekend aan het personeel van de VME.
Betaling zal net als eerder gebeuren via een onkostennota.

De SAV stemt over de premie voor huisbewaarde[redacted]or een bedrag van €600 netto voor werkjaar 2024.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 95,50% (5375)
	Nee: 4,50% (253)

[redacted]

13: Toekennen premie aan de poetsdame: bespreking en stemming (meerderheid 1/2+1)

In het verleden werd via de vergadering een bijkomende premie toegekend aan het personeel van de VME.
Betaling zal net als eerder gebeuren via een onkostennota.
De SAV stemt over de premie voor poetsdame[redacted]voor een bedrag van €75 netto voor werkjaar 2024.
Evenwel worden opmerkingen over de kwaliteit van het uitgevoerde werk gemaakt. Dit zal verder opgenomen worden door de syndicus in samenspraak met de voorzitter van de raad.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 95,50% (5375)

Syncura
managed with care

Nee: 4,50% (253)

[redacted]

14: Hospitalisatieverzekering poetsvrouw (meerderheid 1/2+2)

Per vergissing werd in de dagorde een foutieve meerderheid opgenomen. De nodige meerderheid voor beslissing over huidig agendapunt is 1/2+1.

De algemene vergadering beslist dat de poetsdame een hospitalisatieverzekering krijgt via de VME.
De poetsdame dient zelf het initiatief te nemen om deze af te sluiten. Zij dient hiervoor op dezelfde manier te werk te gaan als de huisbewaarder. De kosten dienen in dezelfde lijn te liggen.

De terugbetaling van deze verzekering zal gebeuren via het binnenbrengen van betalingsbewijs van de lopende hospitalisatieverzekering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

15: Stemming invoegen groothuisvuilophaling (2X per jaar) (meerderheid 2/3)

Er wordt gestemd over het invoeren van 2 groothuisvuil ophalingen per jaar.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Nee: 100,00% (5628) (unaniem)

16: Mandaat raad voor opvolging en verdere stappen van ingebrekestelling Temperatuur Expert voor slecht uitgevoerde werken (meerderheid 2/3)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van een volmacht aan de raad om verdere stappen te ondernemen naar Temperatuur.Expert indien alle minnelijke opties uitgeput zijn.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 68,71% (2178)
	Nee: 31,29% (992)

[redacted]

Onthouding: (1170)

Syncura
managed with care

17: Plaatsen nieuwe deur aan garagepoort. Bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)

De raad geeft mondeling toelichting over het punt.

Enkel Clement Poorten wenste offerte af te leveren. Assa Abloy, De Boever en Tormax hebben offerte aanvraag niet aanvaard.

Kostprijs nieuwe deur aan garagepoort: 4.068,38 euro incl btw.

Bijkomend zal de syndicus nog offerte opvragen bij Europen en De Clerck.
Concrete stemming over dit agendapunt zal worden verdaagd naar de BAV die voorzien is in november.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

18: Plaatsen extra drukpomp brandhaspels bovenste verdieping. Bespreking en stemming/financiering (meerderheid 1/2+1)

Er werd een offerte opvraag bij Delaporte voor het plaatsen van extra drukpomp zoals gevraagd in het brandweerverslag.
De syndicus mocht ondanks aanvragen nog geen offerte ontvangen hiervoor. De syndicus wijst op het belang van genoeg druk op de haspels bij brand.
Concrete stemming over dit agendapunt wordt verdaagd naar de BAV die voorzien is in november.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

19: Goedkeuring werken aan alle liften aan gemeenschappelijke delen: vloerbekleding (meerderheid 1/2+1)
De vloeren van de liften kennen schade. Deze dient vernieuwd te worden. Er werd offerte opgevraagd bij Pascal De Vleeschauwer en Schindler.
De Vleeschauwer leverde offerte af voor deze werken: 1.751 euro excl btw voor alle liften.

De algemene vergadering stemt over deze werken. De kosten zullen gedragen worden via afname reservekapitaal.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 88,33% (4928)
	Nee: 11,67% (651)
	[redacted]
	Onthouding: (49)
	[redacted]

20: Dossier renovatiewerken: Plaatselijk herstel vloer garagecomplex (meerderheid 1/2+1)
De garagevloer kent verschillende defecten en putten. De raad geeft mondelinge toelichting over de situatie.
Er werd offerte opgevraagd voor het herstel van deze zaken.

Kostprijs 306€/m² via De Vleeschauwer zoals proefherstelling van 11/10/2024.
De offerte voorzien aan elk loszittend of ontbrekend deel:
- uitslijpen van een recht- of vierkant deel;
- uitkappen van los gedeelte, stofvrij maken;
- opvullen met Epoxy Uzin PE 460 met kwartszand + extra versneller;
- verwijderen van puin.

Detail van de meetmethode zal nog worden opgevraagd en er zullen bijkomende offertes opgevraagd worden aan alternatieve leveranciers.

Concrete stemming over dit agendapunt wordt verdaagd naar de BAV die voorzien is in november.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

21: Dossier renovatiewerken: Asfaltering oprit naar garagecomplex bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)
De algemene vergadering stemt over het herstellen van het asfalt aan de inrit van het garagecomplex.
Offerte Derde Construct 11.678,09 euro incl btw, prijszetting 05/2024.

De SAV stemt over het uitvoeren van plaatselijk herstel.
De kosten zullen gedragen worden door het reservekapitaal.
Bovenstaande voorgestelde offerte wordt evenwel niet goedgekeurd, er zal enkel opdracht gegeven worden tot plaatselijk herstel.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

22: Dossier renovatie werken brandweerverslag hoofdgastoevoerlokaal: constructie brandwerende voorzetwand + plaatsen branddeur. Bespreking en stemming/financiering afdichting (meerderheid 1/2+1)
De raad geeft toelichting over de situatie.
Betreft het plaatsen van 4 brandwerende en zelfsluitende deuren EI60 in de stookplaats alsook het plaatsen van een brandwerende deur EI60 en aanpassen van de wand in het gaslokaal naar EI120.

De syndicus mocht een prijsopgave ontvangen van:
- Jan Baert 11.539,56 euro excl btw
- Rei projects 9.203,00 euro excl btw

De bovenvermelde prijs omvat eveneens de werken opgenomen in stemmingspunt 23 op agenda.

De algemene vergadering stemt over de werken en beslist deze toe te kennen aan REI projects.
De kosten zullen gedragen worden door afname van het reservefonds.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

23: Dossier renovatie werken brandweerverslag stooklokaal: brandwerende afdichtingen + plaatsen twee dubbele branddeuren in sas. Bespreking en stemming/financiering afdichting (meerderheid 1/2+1)
Voor huidig punt wordt verwezen naar de toelichting en stemming in voorgaand punt.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

24: Dossier renovatiewerken brandweerverslag - Brandwerende dichtmaken kolom J WC/Badkamer. Bespreking en stemming/financiering (meerderheid 1/2+1)

Betreft het brandwerend dichtmaken van in titel vermelde kolom.

Via Pascal De Vleeschauwer werd offerte bekomen waarin een deur voorzien wordt van EI60 afgewerkt op een standaard bepleisterde muur, voor een kostprijs van 794 euro excl.btw per kokerdeur. Alle aanpassingen op een niet standaard bepleisterde muur zullen privatief aangerekend worden.

Tevens werd offerte opgevraagd bij REI projects, evenwel mocht hiervan geen offerte ontvangen worden.

Concrete stemming over dit agendapunt wordt verdaagd naar de BAV die voorzien is in november. Syndicus zal bijkomende offertes opvragen voor uitvoering van de werken.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

Syncura
managed with care

25: Dossier renovatiewerken: opwaardering appartemen[redacted] bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)

Voor uitvoering van diverse werken ter opwaardering van de conciërgewoning, gekend onde[redacted] appartement[redacted] werd offerte ontvangen van Pascal De Vleeschauwer.

Deze offerte omvat volgende werken:

- slaapkamer: plaatsen van gyprocplaten op bestaand houten plafond (indien er voldoende draagkracht is) + omlijsting, uitvlakken, grondlaag en 2 afwerkingslagen latex mat, budget: 1.264,00€.
- keuken: plafond: - verwijderen van pvc-lamellen; plaatsen van een houten kader, vochtwerende gyprocplaten, uitvlakken,omlijsting, grondlaag en 2 afwerkingslagen acryllatex; budget: 1.186,00€.
- deuren: 2x schilderen van 10 deurvlakken, budget: 460,00€.
- deuromlijstingen: 2x schilderen van alle deuromlijstingen, budget: 510,00€.
- kliklaminaat keuken: kleur lichte eik, water bestendig + plinten, budget 496,00€
- kliklaminaat slaapkamer, kleur lichte eik + plinten, budget: 540,00€.
- dampkap Siemens 60cm met herciculatie, budget 149,00€ + grafiet filter 31,00€/stuk.
- verwijderen van alle vuil naar erkend containerpark, budget 100,00€.
- In regie: - verwijderen van losgekomen pleisterwerk plafond, herstellen en schilderen met 1 grondlaag en 2 afwerkingslagen:
- verwijderen van bestaand behang, opvullen van gaten en scheuren.

Totale kost voor uitvoering van de werken bedraagt 4.736 excl btw. Extra werken kunnen worden uitgevoerd in regie.

[redacted] gaf reeds aan zelf de voorbereiding van de deuren te willen doen om de kosten te drukken. Ook het ontvetten van de muren in de keuken kan door hem worden opgenomen.

Concrete stemming over dit agendapunt wordt verdaagd naar de BAV die voorzien is in november.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

26: Dossier renovatiewerken: vernieuwen hoofdafvoerbuizen kelder bespreking en stemming/financiering (meerderheid 2/3)

Agendapunt werd niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

27: Dossier verzekeringspolis - stand van zaken + mandaat aan raad voor eventuele omschakeling (meerderheid 2/3)
Van makelaar Groep Blancquaert kregen wij melding dat huidige verzekeringsmaatschappij AXA alle grote gebouwen in haar portefeuille onderwerpt aan een bijkomende inspectie. Aanleiding hiervoor is de zware schade in een residentie in Luik enige tijd geleden.

Vanaf 01/01/2026 wenst AXA enkele aanpassingen door te voeren die mogelijk minder interessant zijn voor de VME. Op basis daarvan werd verzocht opnieuw een marktonderzoek te lanceren.

Huidig agendapunt wordt op heden niet verder besproken, maar wordt verdaagd naar volgende algemene vergadering waar dit verder toegelicht wordt en zal worden voorgelegd ter stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

28: Dossier parkeerstrook voor de residentie: bespreking en te ondernemen stappen + mandaat aan raad uitvoeren verdere stappen (meerderheid 2/3)
Agendapunt werd niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

29: Toelichting stand van zaken Asbestattest gemene delen (geen stemming)
Het asbestattest is wettelijk verplicht voor de gemeenschappelijke delen per 1/1/2027. Beslissing tot uitvoering werd reeds genomen op de SAV 2024 maar de uitvoering werd uitgesteld gezien de verschoven deadline. Syndicus zal de nodige opdracht geven, in samenspraak met de RVME, eind 2025 - begin 2026.

30: Wijziging van het RIO: voorstel tot wijziging in bijlage toegevoegd (2/3 meerderheid)
Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

31: Wijziging van het RIO: Verbod kortverhuur (2/3 meerderheid)
Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

32: Bekrachtiging verhoging vanaf 1/1/2026 van de huur voor de parkings : verhoging van de maandelijkse huurprijs naar 40 euro vanaf 1/01/2026 : bespreking, stemming (1/2+1 meerderheid)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

33: Bekrachtiging verhoging vanaf 1/1/2026 van de huur voor de fietsenstalling : verhoging van de maandelijkse huurprijs naar 7 euro vanaf 1/01/2026 : bespreking, stemming (1/2+1 meerderheid)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

34: Bekrachtiging verhoging 1/1/2026 Aanpassing elektriciteit voor gebruikers elektrische poorten: forfait van 36 euro (3 euro in de maand x 12 = 36 euro) ipv 25 euro: bespreking, stemming (1/2+1 meerderheid)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

35: Bespreking plug-in zonnepanelen: Verbod wegens toestand terrassen (meerderheid 2/3)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

36: Toelichting bij de (lopende) rechtsprocedure(s) (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus en raad geven toelichting over het agendapunt.
Naast enkele invorderingsprocedures tegen individuele eigenaars, is ook de procedure tegen [redacted] nog lopende na uitvoering van renovatiewerken aan de daken en dakterrassen.

De syndicus verzoekt de SAV mandaat te verlenen om de procedure van [redacted] uit te breiden en tevens architect [redacted] te betrekken in de juridische procedure. Dit op advies van de advocaat die de procedure behartigt.

Er zal nazicht gedaan worden om dit dossier ook aan te geven via de rechtsbijstand DAS.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

37: Goedkeuring verplicht verplaatsen evacuatieplannen volgens arbeidsinspectie IDEWE - mandaat aan raad voor uitvoering (meerderheid 2/3)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

38: Mandaat aan raad om herstelling en verfraaiingswerken uit te voeren tot een bedrag van 30.000 euro (meerderheid 2/3)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

39: Aanvraag plaatsen sleutelkluisje naast deur appartement - toegang zorgverlening aanvraag[redacted] (meerdeheid 2/3)

Eigenaa[redacted] vraagt goedkeuring voor het plaatsen van een sleutelkastje naast de inkomdeur van het privatieve appartement.

De algemene vergadering stemt over het verlenen van de toelating hiervoor.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

40: Agendapunt aangevraagd door[redacted] Stopcontacten elektrische garagepoorten (meerderheid 2/3)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (5628) (unaniem)

41: Agendapunt aangevraagd door[redacted] installatie calorimeters op radiators badkamers (geen stemming)

Agendapunt wordt heden niet besproken, wordt verdaagd naar volgende bijzondere algemene vergadering.

42: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

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

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

Syncura
managed with care

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

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 95,82% (5393)
	Nee: 4,18% (235)

[redacted]