

**Verslag 2de algemene vergadering van VME Het Blauwe punt (Antwerpsesteenweg 297-299) op 23/11/2023 om 15:00u te Dygicus kantoor - Steynstraat 355, 2660 HOBOKEN**

**01 Verkiezing voorzitter en secretaris (50% + 1)**

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter Olgun Mercan. Hestia woonbeheer wordt verkozen tot secretaris.

**Resultaat stemming punt 01: UNANIEM VOOR**

**02 Financieel**

**02.01 Goedkeuring van de afrekening en balans (50% + 1)**

Er wordt gestemd over de goedkeuring van de afrekening en de balans.

De boekhouding wordt overlopen tot 31/08/2023 en de vergadering geeft goedkeuring voor de boekhouding tot 31/08/2023.

Waterschades worden nagekeken door de syndicus.

000001 07/09/2022 Polygon Lekdetectie € 417,45

000020 19/12/2022 DEBA Herstelling + opzoeking na waterschade GLV € 761,34

**Resultaat stemming punt 02.01: UNANIEM VOOR**

**02.02 Kostenraming nieuw boekjaar (50% + 1)**

De syndicus licht de kostenraming, en de dus de provisie van het nieuwe boekjaar toe.

Huidige provisie ter beschikking: te betalen vanaf januari 2024

<b>Kavel + Eigenaars</b>		<b>Maandelijks</b>
1L - Yvonne Vaerewijck	€	130,00
1R - John Spens	€	130,00
2L - Gina Ceulemans	€	130,00
2R - Wenseleers	€	130,00
3L - Olgun Mercan	€	130,00
3R - Dirk Vandebulcke	€	130,00
Garage 1 - Hilde Peeters	€	30,00
Garage 2 - Wenseleers	€	30,00
GLV - Leung Karen	€	145,00
Winkel - Hilde Peeters	€	110,00

Bij maandelijksse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan

overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. Best geeft u een bestendige opdracht aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

## **Resultaat stemming punt 02.02: UNANIEM VOOR**

### **02.03 Reservefonds (50% + 1)**

Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: 5 381,63 €.

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar en dit vanaf het 5e jaar na voorlopige oplevering van de gemene delen. Enkel wanneer 4/5e van de aandelen niet akkoord is om deze 5% aan te leggen, kan hiervan afgeweken worden.

Over de grootte van het bedrag moet gestemd worden met een gewone meerderheid.

Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van 800 € per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

## **Resultaat stemming punt 02.03: UNANIEM VOOR**

### **03 Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (50% + 1)**

Er wordt gestemd over het geven van kwijting voor de voorbije periode.

De syndicus en commissaris krijgen kwijting voor de voorbije periode.

## **Resultaat stemming punt 03: UNANIEM VOOR**

### **04 Aanstelling rekencommissaris (50% + 1)**

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn.

De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris Gina Ceulemans.

## **Resultaat stemming punt 04: UNANIEM VOOR**

### **05 Diversen**

Airco / warmtepomp / zonnepanelen

### Spelregels:

Indien de VME zelf tot plaatsing wenst over te gaan nadat één of meerdere van de mede-eigenaars gesuggereerd hebben om hiertoe als VME over te gaan, zal hierover gestemd moeten worden op de Algemene Vergadering waarbij een **2/3de meerderheid** vereist zal zijn om tot plaatsing over te kunnen gaan.

Om zo'n stemming efficiënt te kunnen laten verlopen is het, zoals steeds, aangewezen om tijdig aan de syndicus te vragen om de stemming over de eventuele plaatsing van zonnepanelen als agendapunt te agenderen voor de volgende Algemene Vergadering en om de nodige offertes en berekeningen qua uitsparingen bij te brengen.

Indien de vereiste meerderheid wordt behaald, **zal de VME de installatie financieren en hier vanzelfsprekend ook eigenaar van worden**. De stroom die daarmee wordt opgewekt, zal in eerste instantie **gebruikt worden voor de gemene delen** van het gebouw zodat deze aan iedere mede-eigenaar ten goede komt. Een eventueel overschot kan de VME tegen vergoeding op het net plaatsen om er nog iets aan te verdienen en eventueel zelfs aan individuele mede-eigenaars verkopen die daarmee dan hun privatieve delen mee van goedkopere stroom kunnen voorzien.

We geven voor de volledigheid nog mee dat de beslissing van de VME, of die nu voor of tegen plaatsing van zonnepanelen blijkt te zijn, zoals steeds aangevochten kan worden cfr. artikel 3.92 Nieuw Burgerlijk Wetboek indien men van mening is dat het een bedrieglijke, onregelmatige of onrechtmatige beslissing betreft die de rechtszoekende een persoonlijk nadeel oplevert.

### Wat zijn de spelregels indien een mede-eigenaar tot plaatsing wenst over te gaan?

Wanneer een mede-eigenaar zelf tot plaatsing van zonnepanelen wenst over te gaan, kan dit ook maar in dat geval heeft hij/zij een **4/5e meerderheid** nodig. Dat deze meerderheid hoger ligt dan bij plaatsing in opdracht van de VME, mag niet verwonderen. In geval deze aanvraag goedgekeurd wordt, heeft deze mede-eigenaar immers een exclusief gebruiksrecht op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw, nl. het dak.

Indien een mede-eigenaar individueel de toelating krijgt, zal **hij/zij uiteraard ook eigenaar van de installatie worden en komt de stroom aan hem/haar toe**. De mede-eigenaar kan uiteraard, net zoals de VME, de eventuele overtollige stroom terug op het net plaatsen of aan andere mede-eigenaars verkopen.

Zelfs na de toelating te verlenen tot het plaatsen van zonnepanelen, heeft de Algemene Vergadering **echter wel nog steeds het recht om het gebruik en genot opnieuw in te trekken met eenzelfde 4/5de meerderheid**. In dat geval dient er uiteraard **wel gemotiveerd** te worden welk **belang** de VME heeft bij het terugkomen op haar beslissing. De VME zou dat in geval mogelijk gehouden kunnen zijn tot het betalen van een schadevergoeding, als de mede-eigenaar kan

aantonen dat het intrekken van de beslissing schade met zich meebracht, waarbij de kans reëel is dat dit het geval is.

In geval van weigering van de VME om een individuele mede-eigenaar toelating te verschaffen, kan hij/zij dat **uiteraard ook steeds weer trachten aan te vechten** indien hij/zij van mening is dat het een bedrieglijke, onregelmatige of onrechtmatige beslissing betreft die hem/haar een persoonlijk nadeel oplevert. Let wel: het feit dat de VME een mede-eigenaar toelating weigert omdat de VME liever een globale oplossing ziet plaatsvinden, is dit een legitieme reden om zich te verzetten tegen een individuele aanvraag.

De VME moet er in dat geval wel op toezien om dan binnen een **redelijke tijdsperiode** naar zo een globale oplossing toe te werken, omdat anders uit het getalm afgeleid zou kunnen worden dat er geen ernstige, werkelijke wil is om een globale oplossing uit te werken en dat men de individuele mede-eigenaar(s) dus ten onrechte de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen heeft ontzegd.

Eventuele alternatieven voor een mede-eigenaar die niet de vereiste 4/5e meerderheid behaalt, bestaat er in om bijvoorbeeld een huurovereenkomst met de VME te sluiten, waarvoor slechts een 2/3de meerderheid nodig is, nu dit minder ingrijpend is dan een exclusief gebruiksrecht.

Gebouw wenst offerte voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen, twee-wekelijks.

Slot voordeur klemt en deurpomp functioneert niet, syndicus stuurt een slotenmaker voor nazicht. Vandebulck Dirk is contactpersoon:

### **05.01 Fiber Proximus (2/3)**

Voorstel van Proximus (dossier: 2996706-15522723) wordt uitgesteld.

**Resultaat stemming punt 05.01: UNANIEM VOOR**

### **06 Parlofonie (50% + 1)**

De vergadering beslist om de parlofonie te vernieuwen en de werken te laten uitvoeren door PSC Electro.

De syndicus stuurt een bericht voor keuze per appartement.

**Resultaat stemming punt 06: UNANIEM VOOR**

### **07 Lift risicoanalyse - offerte (50% + 1)**

Offerte De Lift volgens risicoanalyse van OCB: modernisatie: € 3 540,15 excl. BTW.

Vergadering gaat akkoord met de offerte van De Lift - modernisatie (€ 3 540,15 excl. BTW)

Optioneel plaatsen nieuwe sturing type VF incl. inspectiesturing: € 12 696,24 excl. BTW = wordt

uitgesteld

**Resultaat stemming punt 07: UNANIEM VOOR**

Olgun Mercan  
Voorzitter van de raad  
van mede-eigendom



Betim Hestia  
Syndicus

