

Verslag Bijzondere Algemene Vergadering: VME Bredabaan 372 / Terlindenhofstraat 25

Ondernemingsnummer: 0736.649.177

Datum: 26/09/2023

Uur: 10u

Aanwezig: 936/1000 (93,60%) quotiteiten, 5/6 (83,33%) personen

Stemmingspunten

1: Opening vergadering, verkiezing voorzitter, secretaris, stemopnemer(s) (50% +1)

De syndicus verwelkomt om 10 uur de mede-eigenaren in de apotheek in de VME.

De vergadering stemt voor volgende functies:

- Voorzitter: ██████████
- Secretaris: de syndicus
- Stemopnemer(s): de syndicus

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld. De beslissingen die worden genomen zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

2: Mandaat Parte Noord-Antwerpen en verwerking gegevens VME volgens GDPR (50%+1)

Aangezien er intussen al een contract werd getekend komt dit punt te vervallen.

De aanwezige mede-eigenaars herbevestigen het mandaat.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Bespreking en goedkeuring boekhouding (50%+1)

Niet van toepassing.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

4: Verkiezing van de rekencommissaris(sen) (50%+1)

De wetgeving vereist dat er een rekencommissaris of een college van rekencommissarissen wordt aangeduid. Dit kan een mede-eigenaar of een derde partij zijn. De rekencommissaris of het college zal de volledige boekhouding van de VME op het einde van het boekjaar controleren. De rekencommissaris of het college zal uitgenodigd worden om het nazicht te doen tijdens de kantooruren op het kantoor van Parte Noord-Antwerpen te Sint-Job-in-'t-Goor. De syndicus licht de verplichtingen van dit mandaat uitgebreid toe. Zijn/haar verplichtingen worden vermeld in het reglement van interne orde en zal minstens de volgende bepalingen omvatten:

- Hij/zij zal zich na het einde van het boekjaar vergewissen van de waarachtigheid van de uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, inkomsten, kosten en opbrengsten, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de (bijzondere) algemene vergaderingen.
- Hij/zij zal zich vergewissen van de correcte berekening van de periodieke provisie opvragingen en van het opvragen van de bijdrage in het reservekapitaal.
- Tevens zal hij/zij nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.
- Hij/zij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatsd op rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

De rekencommissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Als rekencommissaris wordt aangeduid ().**

(**) Indien de algemene vergadering niet tot een besluit komt om een rekencommissaris aan te duiden, zal de syndicus, zoals voorschreven in de wet op de mede-eigendom, een externe firma aanduiden om de rekeningen te controleren.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

5: Vastleggen boekjaar en 15 daagse periode (50%+1)

Conform de wetgeving dient de VME een periode van 15 dagen vast te leggen waarin de statutaire algemene vergadering dient gehouden te worden.

Minstens 15 dagen voor de effectieve jaarlijkse algemene vergadering zal de syndicus de uitnodiging voor de vergadering verzenden.

Teneinde al de administratieve formaliteiten tijdig te kunnen vervullen wenst de vergadering dat de periode tussen het einde van het boekjaar en de 15-daagse periode minstens 3 maanden bedraagt.

De vergadering wenst dat het boekjaar begint op 01/03 en eindigt op 28/02 (met uitzondering van schrikkeljaren - dan wordt het boekjaar afgesloten op 29/02), en de eerstvolgende keer eindigt op 29/02/2024.

De vergadering wenst dat de 15-daagse periode loopt van 01/06 tem 15/06 (met de eerstvolgende vergadering in juni 2024).

Bij voorkeur de eerst week van juni.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: Verzekeringen (50%+1)

De VME gaat akkoord met de verzekering van BDM by Parte Solvio.

VME is akkoord met een verhoging van de premie daar [REDACTED] meer dan 25% van de aandelen heeft.

De huidige polis zal worden opgezegd tegen de eerstvolgende vervaldag.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

7: Begroting en meerjarenbegroting (50%+1)

De syndicus was niet in de mogelijkheid een begroting op te maken gezien er op heden geen informatie is mbt het gebouw.

De syndicus krijgt het mandaat om dit op te maken en voor te leggen aan de rekencommissaris vanaf er meer informatie beschikbaar is over de periodieke uitgaven in de VME.

De opvragingen zullen gebeuren volgens basisakte na akkoord van de rekencommissaris.

De maandelijkse provisie zijn telkens de 1e van de maand verschuldigd.

De opvraging van de maandelijkse provisie zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00.

De opvraging van het eenmalig vast werkkapitaal zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00. (15% van de jaarbegroting).

Deze opvragingen blijven van toepassing tot een ander sluitende beslissing door de algemene vergadering.

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 provisie werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Opbouw reservekapitaal (50%+1)

De syndicus licht uitgebreid het belang van een reserve toe aan de vergadering.

De syndicus stelt voor om een reservekapitaal op te bouwen van 3000,00 EUR per boekjaar. Dit zal in 1 keer betaald worden door de eigenaars.

Mocht de vereiste meerderheid niet worden bereikt, dan zal het te sparen bedrag voor het reservekapitaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar bedragen van zodra de eerste 5 jaar verlopen zijn na datum van de voorlopige oplevering. De syndicus zal berekenen wat de gewone gemeenschappelijke lasten zijn op basis van de beschikbare gegevens.

In geval dat 80% van de algemene vergadering niet akkoord gaat voorziet de wetgever dat er kan worden afgezien van het verplichte sparen.

De opvraging en verdeling zal gebeuren onder de verdeelsleutel K00. De opvragingen voor het reservekapitaal zijn verschuldigd vanaf de eerste dag van de boekhoudkundige periode.

Het spaarkapitaal zal opgevraagd worden via maandelijkse betalingen, dewelke op de spaarrekening van de VME moeten gestort worden.

De opvragingen blijven van toepassing tot een andersluidende beslissing door de algemene vergadering. Enkel na beslissing van de algemene vergadering kunnen de spaargelden aangewend worden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: Vastleggen bedrag van mededinging (66,67%)

De algemene vergadering wenst een bedrag vast te leggen voor opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89, § 5, 2° BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer).

Voor opdrachten en contracten boven 10.000,00 EUR zal de syndicus meerdere offertes opvragen om te kunnen voorleggen aan de algemene vergadering.

Voor opdrachten en contracten boven 75.000,00 EUR, zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen op basis van een voorafgaandelijk opgemaakt bestek/lastenboek/meetstaten. Voor het opmaken van deze bestek/lastenboek/meetstaat zal de syndicus een externe deskundige moeten aanspreken.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Contractuele leveringen en technisch verslag (50%+1)

Niet van toepassing.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Verdeling privaatief water via gemeenschappelijke aanvoer (50%+1)

Iedereen heeft privaatieve meters

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Opmaak Reglement van Interne Orde (50%+1)

Conform de nieuwe wetgeving, die van kracht is vanaf 1 januari 2019, heeft de syndicus op basis van de statuten en al de voorgaande beslissingen van de algemene vergadering een reglement van interne orde samengesteld.

Het reglement van inwendige orde zal door de syndicus worden opgemaakt.

Het reglement van inwendige orde zal door de syndicus aan alle mede-eigenaren bezorgd worden.

De syndicus wijst de eigenaars erop dat zij bij verhuring het reglement van interne orde aan hun huurder(s) dienen te bezorgen en in hun huurcontract de verplichting dient te voorzien om zich aan dit reglement te houden.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Asbest inventaris van de gemeenschappelijke delen

ASBEST

De syndicus licht de eigenaars de wettelijke verplichting toe betreffende het opstellen van een asbest inventaris voor de gemene delen.

Eerder werd bekend dat in de loop van 2022 wordt het verplicht om een asbestattest te hebben als u een woning of een ander gebouw van vóór 2001 wilt verkopen. Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een gebouw over een asbestattest beschikken. Om zo'n asbestattest te krijgen, moet u eerst een asbestinventaris laten opstellen door een 'gecertificeerd asbestdeskundige inventarisatie'. Zo kan de gebouweigenaar zeker zijn dat de asbestdeskundige alle zichtbare asbestmaterialen in het gebouw kan herkennen. Er bestaan immers meer dan 3500 soorten asbesthoudende materialen. Asbest kan in de gemene delen voorkomen in het dak (golfplaten, leien, onderdakplaat, schouwpijpen en luchtkanalen) of aan de buitenkant van het gebouw (vensterdorpels en muurkappen, afvoerbuizen en goten, bloembakken). OVAM is momenteel deskundigen aan het opleiden om deze inventarissen op te stellen.

Ondertussen maakte OVAM bekend:

Privatief: Bij verkoop of vanaf 2023

Vanaf 23 november 2022 wordt het verplicht om bij de verkoop van een woning gebouwd voor 2001 over een asbestattest te beschikken. De makelaar of notaris neemt de informatie uit het asbestattest op in het compromis en uiteindelijk in de notariële akte.

Privatief: Bij verhuur

Moet de eigenaar verplicht een kopie van het asbestattest bezorgen aan de (nieuwe) huurders (als een asbestattest beschikbaar is).

Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

VME:

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

Het beschikken over een asbestattest/asbestinventaris zal gelet op de op heden bekende informatie wettelijk verplicht zijn vanaf 01/05/2025. De syndicus zal ten gepaste tijde een voorstel voor de opmaak hiervan voorleggen aan de AV.

Indien de wetgeving zou veranderen of zich andere omstandigheden zouden voordoen waardoor er geen voorstel op de AV meer voorgelegd kan worden alvorens de wettelijke verplichting zou ingaan, zal de syndicus over gaan tot het laten opmaken van het asbestattest/asbestinventaris op basis van de toepasselijke wetgeving.

Art. 577-8 §4,4°: "Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend heeft de syndicus tot opdracht alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen"

14: EPC attest van de gemeenschappelijke delen (50%+1)

De syndicus licht de eigenaars de verplichtingen en gevolgen toe van het K.B. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

Tegen 01/01/2022 moeten alle VME's beschikken over een EPC attest van de gemeenschappelijke delen. Appartementgebouwen, waarvan de stedenbouwkundige vergunning jonger is dan 10 jaar, dienen geen EPC-attest voor te leggen van de gemeenschappelijke delen. Zodra de stedenbouwkundige vergunning ouder is dan 10 jaar dienen deze gebouwen eveneens het nodige te doen om het verplicht EPC attest te bekomen.

Indien een VME niet over dit attest beschikt tegen 01/01/2022 riskeert deze een administratieve geldboete t.b.v. 500,00 EUR tot 5.000,00 EUR.

Het EPC attest van de gemeenschappelijke delen omvat de omhullende schildelen (dak, gevel, gemeenschappelijke ramen,...), wanden en vloeren tussen de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes, wanen vloeren tussen de individuele eenheden in het gebouw, de collectieve installaties (ventilatie, sanitair warm water,...), alle installaties op zonne-energie. Bij een gebouw met meer dan 5 eenheden wordt ook de verlichting mee in het EPC attest opgenomen.

Daarnaast zal het EPC attest van de gemeenschappelijke delen een weerslag hebben op de individuele EPC attesten. De energiedeskundigen die de privaatieve attesten opmaken zullen verschillende details uit het EPC van de gemeenschappelijke delen halen. Dit zorgt voor een accurater EPC attest van het privaatief appartement.

Gezien het grote aantal appartementgebouwen en het beperkt aantal deskundigen raadt uw syndicus aan, om reeds op heden, het nodige te doen ter opmaak van het energieprestatiecertificaat voor uw gebouw. Zodoende beschikt de VME tijdig over het betrokken EPC attest.

De algemene vergadering geeft de syndicus het mandaat om een erkende energiedeskundige (type A) aan te stellen, die de opmaak van het attest zal behartigen.

Teneinde een zo correct mogelijk EPC attest te bekomen zal de syndicus volgende documenten dienen voor te leggen voor de energiedeskundige:

- Plannen
- Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen als onderdeel van een aannemingsovereenkomst
- Offertes of bestelbonnen
- PV's van de algemene vergaderingen
- Aannemingsovereenkomsten, ondertekend door aannemer en bouwheer
- Werverslagen, vorderingsstaten of pv's van voorlopige of definitieve oplevering
- Facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen
- Facturen van aannemers
- Verklaringen van aannemers van overeenkomstigheid met sts of atg
- Foto's genomen tijdens uitvoering van werken
- Verslag van destructief onderzoek
- EPB-aangiften
- Eerder opgemaakte EPC attesten
- Technische documentatie met productinformatie

Indien de mede-eigenaars over bovenvermelde documenten beschikken kunnen zij deze documenten, binnen de periode van één maand na deze vergadering, aan de syndicus bezorgen. Deze zal de documenten samen met al de overige nuttige documenten aan de betrokken energiedeskundige aanbrenghen.

De syndicus verwijst voor de opvolging van de opmaak van het EPC attest naar art. 3B van de beheersovereenkomst.

Mandaat bij de gemeenschappelijke delen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Toelichting Raad van Mede-Eigendom

De RME kan enkel bestaan uit mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht met stemrecht. De RME ziet erop toe dat de syndicus zijn taak naar behoren uitvoert, onverminderd art. 577-8 §2. Verder licht de raad aan de hand van haar jaarlijks en omstandig verslag haar toevertrouwde opdracht uitgebreid toe aan de algemene vergadering, zodat alle aanwezigen op de hoogte zijn van de bevindingen van de raad. De aanwezigen hebben de mogelijkheid om uitgebreid vragen te stellen. Eigenaars dienen hun huurders in kennis te stellen van de inhoud van dit verslag.

16: Oprichting en samenstelling Raad Van Mede-eigendom (66,67%)

De algemene vergadering beslist om een Raad van Mede-Eigendom (RME) op te richten. De wet verplicht dit binnen een VME vanaf 20 kavels (garages, parkeerplaatsen en kelders niet meegerekend).

De samenstelling van de raad (aantal leden) dient beslist te worden door een 2/3 meerderheid.

De vergadering geeft de voorkeur om 2 aantal raadsleden te voorzien voor deze RME.

Het aantal raadsleden werd gekozen met de bedoeling om een ideaal evenwicht te creëren tussen de verschillende gebouwen/wooneenheden en voldoende continuïteit te voorzien voor de toekomst.

Hoewel dit aantal actieve leden de voorkeur geniet kan dit echter aangepast worden in functie van de hoeveelheid kandidaten en/of verkozenen, het aantal raadsleden voor de volgende jaren kan dus tijdelijk minder of meer zijn dan oorspronkelijk voorzien.

De RME kan enkel bestaan uit mede-eigenaars en titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de AV.

De leden van de RME dienen individueel verkozen te worden.

De RME is verplicht om jaarlijks een omstandig verslag van zijn werkzaamheden uit te brengen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: Bevoegdheid Raad van Mede-eigendom (66,67%)

De RME heeft als opdracht om te controleren of de syndicus zijn taak naar behoren uitvoert en kan deze bijstaan met raad.

De AV kan echter, met een twee derde meerderheid, een uitdrukkelijk vermelde opdracht of bevoegdheidsdelegatie geven aan de RME. De duur van de opdracht of delegatie is beperkt tot 1 jaar. De algemene vergadering mandateert de RVM om beslissingen te nemen m.b.t. onderhouds-, herstellings- en renovatiewerken tot 5.000,00 EUR excl. btw en dit zonder het aanvragen van formele offertes en per beslissing.

Binnen deze afgeleide bevoegdheden, heeft de raad d.m.v. een gekwalificeerde meerderheid de beslissingsbevoegdheid.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Verkiezen lid van Raad van Mede-Eigendom (50%+1)

█ stelt zich kandidaat voor de positie als lid van de Raad van Mede-Eigendom.

De AV gaat akkoord dat █ wordt verkozen als raadslid.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19: Verkiezen lid van Raad van Mede-Eigendom (50%+1)

█ stelt zich kandidaat voor de positie als lid van de Raad van Mede-Eigendom.

De AV gaat akkoord dat █ wordt verkozen als raadslid.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20: Herstellen slot inkomdeur (66,67%)

De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus offerte op te vragen. De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus bovenvermelde offerte goed te keuren.

Wanneer er een keuze is genomen voor de leverancier worden de kosten opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Plaatsen deurpomp inkomdeur (66,67%)

De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus offerte op te vragen. De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus bovenvermelde offerte goed te keuren.

De deurpomp mag nooit geopend worden, indien wel en hieruit komt schade zal dit voor de dader zijn.

Wanneer er een keuze is genomen voor de leverancier worden de kosten opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22: Bespreking brievenbussen inkomdeur (66,67%)

De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus offerte op te vragen. Dit voor aparte brievenbussen aan de buitenkant, enkel voor de appartementen. Dit zouden er 5 moeten zijn. De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus bovenvermelde offerte goed te keuren.

Wanneer er een keuze is genomen voor de leverancier worden de kosten opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

23: Plaatsen slot kelderdeur (66,67%)

Een slot is niet noodzakelijk. Er wordt gevraagd de deur altijd te sluiten.

Dit is tevens de nooduitgang van de apotheker.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (36) (unaniem)
- Blanco: (0)

24: Water wegpompen kelder vooraan (50%+1)

De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus offerte op te vragen. De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus bovenvermelde offerte goed te keuren.

Wanneer er een keuze is genomen voor de leverancier worden de kosten opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25: Plaatsen koepel bovenaan trappenhal (66,67%)

Het punt is niet meer van toepassing.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (936) (unaniem)
- Blanco: (0)

26: Achtergevel gebouw Bredabaan: nazicht + herstelling (regen)afvoerpijpen (66,67%)

De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus offerte op te vragen. De algemene vergadering geeft mandaat aan █████ om in samenspraak met de syndicus bovenvermelde offerte goed te keuren.

Wanneer er een keuze is genomen voor de leverancier worden de kosten opgevraagd in een aparte provisie en verdeeld volgens K00.

De provisie is verschuldigd en opeisbaar na beslissing van de algemene vergadering en te voldoen binnen de 15 dagen na opvraging.

De mede-eigenaars worden ingelicht dat de werken/bestelling pas kunnen besteld worden nadat er voldoende opgevraagde gelden betaald zijn door de mede-eigenaars en pas uitgevoerd worden volgens de planning van de leverancier.

De syndicus wijst erop dat hij niet verantwoordelijk is voor de keuze van leverancier, de uit te voeren werken of het resultaat hiervan. Eventuele meer-werken die dienen uitgevoerd te worden naar aanleiding van problemen die opduiken tijdens de werken en niet kunnen wachten tot op een volgende vergadering mogen uitbesteed worden door de syndicus.

De syndicus vrijwaart zich van alle verantwoordelijkheid indien de vergadering beslist om de werken niet uit te voeren.

Indien het om deze werken te kunnen uitvoeren noodzakelijk blijkt om privatieve delen te betreden, een stelling op te voorzien, ... of zelfs te demonteren/af te breken dient de mede-eigenaar hiervoor onmiddellijk en zonder schadevergoeding op eenvoudige vraag aan te voldoen.

Er zal een offerte worden opgevraagd voor een dakwerker voor het dak en de regenafvoerbuizen.

Schade dossier zal geopend worden voor de gevolgschade.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

27: Onderhoud gemene delen (50% + 1)

De VME doet het onderhoud van de gemene delen in eigen beheer.

█████ kuist de gang indien deze leeg is 1x per maand.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

28: Verwijderen klimop en overige t.h.v. binnenplaats apotheek en dak garage (50% + 1)

█████ zal de klimop verwijderen en alle andere planten(bakken).

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

29: Toelichting problematiek waterschade('s) apotheek

Voorlopig niet van toepassing

30: Toelichting vrije doorgang in gang en traphal

De syndicus informeert de eigenaars dat het verplicht is de gemeenschappelijke delen vrij te houden van allerhande obstakels.

De vluchtwegen moeten vrij zijn.

Dit voor de veiligheid van iedere bewoner en bezoeker(s) te waarborgen.

31: Toelichting condensatieketels en schouwonderzoek (66,67%)

Toelichting werd hiervoor gegeven.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

32: Toelichting dakisolatienormen 2015-2020 - dakpunctie (66,67%)

De syndicus licht de eigenaars de verplichtingen en gevolgen van de minimum te behalen dakisolatienormen tegen 2020 toe.

Tegen 2020 moesten alle daken van residentiële woningen geïsoleerd zijn. **De nieuwe Vlaamse dakisolatienorm is in werking getreden op 1 januari 2015.** Als minimumnorm wordt een R-waarde van 0,75 m²K/W genomen. **Nieuwbouwwoningen vanaf 1 januari 2006, die in orde zijn met de energieprestatiereggeving, voldoen aan deze norm.** Sinds 1 januari 2015 kent men bij een woningonderzoek reeds strafpunten toe als de woning niet aan de dakisolatienorm voldoet. Tussen 2015 en 2020 krijgt de woning daarvoor een beperkt aantal strafpunten en krijgt de eigenaar de tijd om het dak te isoleren. Vanaf 1 januari 2020 worden 15 strafpunten toegekend als de woning bij een woningonderzoek niet aan de dakisolatienorm voldoet. Daardoor kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschiktheidsverklaring.

In een appartementsgebouw krijgen alle appartementen evenveel strafpunten bij het ontbreken van dakisolatie, niet enkel de appartementen die onder het dak gelegen zijn.

Nazicht van de aanwezige isolatie kan door controle van de technische documenten, een destructief onderzoek en/of een nazicht van een thermografische kaart. **Kostprijs voor een dakpunctie met klein verslag bedraagt ongeveer 400 Euro excl. BTW.**

*** De algemene vergadering vraagt aan de syndicus om dit na te gaan, en indien er geen informatie beschikbaar is, opdracht te geven voor een destructief onderzoek.***

De syndicus wijst de eigenaren er ook op dat er strafpunten kunnen toegekend worden wegens een slechte woonkwaliteit. Bijkomende informatie kan hiervoor bekomen worden bij de gemeente.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- A: **100,00%**(936) (unaniem)
- B: **0,00%**(0)
- C: (0)
- Blanco: (0)

33: Bepalingen aangaande inning van achterstallige betalingen (50%+1)

De wet bepaalt dat de syndicus van rechtswege namens de vereniging van mede-eigenaars optreedt als eiser inzake achterstallige betalingen, dringende en bewarende maatregelen treft en als verweerder optreedt inzake alle aangelegenheden die de vereniging van mede-eigenaars aanbelangen. Bij de invordering van achterstallige betalingen zal de achterstallige mede-eigenaar een verwijlinterest verschuldigd zijn gelijk aan 1% per maand, gebaseerd op het netto achterstallige bedrag. Hij zal bovendien een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn ten bedrage van 10% van de netto achterstal én gehouden zijn tot betaling van alle kosten (gerechtskosten, deurwaarders- en advocaatkosten en kosten aangerekend door de syndicus, dit alles onder aftrek van de bekomen rechtsplegingvergoeding). De syndicus rekent naar aanleiding van een achterstal rappelkosten aan, dewelke privaatief worden doorgerekend aan de achterstallige mede-eigenaar. Bij juridische invordering wordt eveneens een kost aangerekend ten bedrage van 10% op de netto achterstal met een minimum van 80 euro. De syndicus meldt dat het niet tijdige aangaan van een juridische procedure kan leiden tot de niet-invorderbaarheid van een (deel van de) achterstal.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34: Bespreking vragen van houders van een persoonlijk en/of zakelijke recht (50%+1)

De houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht, die het gebouw bewonen, hebben geen schriftelijke vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten overgemaakt aan de syndicus.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

35: Beslissingen bij voorraad laten uitvoeren (50%+1)

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 de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter- af te moeten wachten.

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, beslist de algemene vergadering unaniem 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 de welke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter - af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: K00 - Basisakte

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(936) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

36: Varia, rondvraag en sluiting van de vergadering

- De syndicus meldt dat, indien een eigenaar een ander communicatiemiddel wenst te gebruiken met de syndicus, hij dit kenbaar dient te maken door middel van een inlichtingenfiche.
- De syndicus licht toe dat alle eigenaars en houders van een zakelijk recht ingelicht zijn betreffende de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering. Iedereen die agendapunten wenst aan te brengen, dient de syndicus uiterlijk 30 dagen voor het begin van de vijftiendaagse periode van de jaarlijkse algemene vergadering hiervan schriftelijk of per mail in kennis te stellen.
- Het verslag van de vergadering dient ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris, en de nog aanwezige eigenaren.
- Basisakte moet worden aangepast.
- De vergadering vraagt of het terras aan het dakterras gebruikt mag worden en het überhaupt gebruik van gemaakt mag worden.

De vergadering wordt gesloten om 11u30.

Details

- **Aanwezig:** [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]
- [Redacted]

