

Gebouw: Blok B (0880.561.644)

Tijdstip: 08/03/2023 om 18u00

Aanwezig: 5432/10000 (54,32%) quotiteiten, 69/120 (57,50%) personen

Locatie: Parochiezaal Sint-Paulus, Patijntjestraat 27 – 9000 Gent

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 de controle van de volmachten, meldt het kantoor van 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 18u15.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**
De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**
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%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **4: Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris, dhr. [REDACTED] brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

• **5: Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar. (½ + 1 meerderheid)**

De kosten voor het werkjaar 01/01/2022 tot 31/12/2022 bedragen **€ 288.049,85 (excl. privatieve kosten)**. De kosten van vorig werkjaar beliepen **€ 231.336,52 (excl. privatieve kosten)**.

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

De 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. De 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%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **6: Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

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%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **7: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en buitengewone uitgaven van het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 346.620 (12 maandelijkse voorschotten van € 28.885,00)**. De totale kosten beliepen **€ 335.352,25 (incl. 47.302,30 privatieve kosten)**.

Het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 60.000**.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft **€ 367.450,00 (incl. schatting privatieve kosten van € 50.000,00)**.

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:

- o Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)

• **8: Bepaling van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 382.000,-** met aanvang van de eerstvolgende maandelijkse opvraging per 01/04/2023.

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:

- o Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)

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

Het reservekapitaal per 31/12/2022: 158.670,45 EUR

• **10: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of OPT OUT (4/5 meerderheid)**

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.



Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om opnieuw een reservekapitaal aan te leggen in het lopend boekjaar. De verdere modaliteiten worden besproken onder agendapunt 11.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **11: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ +1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om opnieuw het bedrag van 45.000,00 EUR op te vragen, dit volgens verdeelsleutel: alle aandelen met deadline 30/06/2023.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **12: Verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

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%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **13: Verlenen van kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. (½ + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan ieder lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **14: Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de rekeningcommissaris, voor de hem toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **15: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus (½ + 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, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar**, met ingang vanaf heden.

Dit voor een maandelijks forfaitair ereloon ten bedrage van **€ 2.295,54 excl. BTW (*)**, forfait per gebouw.

GDPR onderhoudskost is in het ereloon inbegrepen.

() Huidige BTW - aanslagvoet: 0% (BTW, taksen en andere belastingen altijd ten laste van de Vereniging)*

Voor de verdere vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

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

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **16: Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen). Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 08/03/2023 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (½ + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van dhr. [REDACTED] tot rekencommissaris voor het lopend werkjaar.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **17: Ontslag en (her)verkiezing van de leden van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 08/03/2023 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (½ + 1 meerderheid)**

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar. De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van **1 jaar**. De verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **18: Goedkeuring forfaitaire jaarvergoeding voor de leden van de Raad van Mede-Eigendom: bepaling bedrag; plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het toekennen van een forfaitaire jaarvergoeding van € 125,- per kwartaal, per raadslid.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (5204)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (154): [REDACTED]

• **19: Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan: Aanstelling en verlenen van mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om VME BLOK B te vertegenwoordigen op de Statutaire Algemene Vergadering van Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan (½ + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de RVME te mandateren als vertegenwoordiger voor VME BLOK B, dit zowel op de Statutaire Vergadering van Complex Martelaarslaan – Jubileumlaan, alsook tijdens het hele werkjaar 2023 tot aan de volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)

• **20: Toelichting en bekrachtiging bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (½ + 1 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

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

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)

• **21: Toelichting bij de juridische procedure VME tegen PIC RENODECOR i.k.v. de aangebrachte schade tijdens balkonterrasrenovatie; toelichting door het kantoor van de syndicus bij de stand van zaken (geen stemming)**

De syndicus geeft toelichting bij dit agendapunt.

PIC RENODECOR werd gedagvaard wegens aangebrachte gevolgschade tijdens uitvoering renovatiewerken balkonterrassen.

De VME, thans namens de individuele schadelijders, wordt vertegenwoordigd door advocaat De Meulenaere & Partners.

Hierna wordt de huidige status meegedeeld: Dagvaarding beroep PIC RENODECOR t.a.v. BENTIBOUW teneinde haar vrijwaringsvordering in ondergeschikte orde t.o.v. BENTIBOUW te kunnen behouden en BENTIBOUW aldus te betrekken.

De VME is dus louter aangezegde partij en diende niet te verschijnen op de zitting van 03 maart 2023.

De procedure tegen PIC RENODECOR is lopende en dienaangaande te verwijzen naar de kalender en de laatste conclusies van PIC RENODECOR:

voor PIC: 13/01/2023 voor de VME: 14/04/2023

voor PIC: 14/06/2023

voor de VME: 14/08/2023

voor PIC: 14/09/2023

Uiteindelijk werd de zaak toegewezen aan kamer 9bis met de zitting van 10 november 2023 om 10u10.

De syndicus zal in functie van de vooruitgang van het dossier de betrokkenen blijvend informeren.

- **22: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 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 cvba. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Hieronder wordt een overzicht weergegeven van de huidige leveranciers:



Omschrijving	Firma
Septische putten	Aqua Jet Vlerick
Schoonmaak gemene delen	Griet Van Twembeke
Beheer afvalcontainers	Etienne Lionel
Tuinonderhoud	Goesaer Kris (NIEUW)
Brandpreventie	FPC Brandbeveiliging
Elektriciteit (raamovereenkomst)	Engie Electrabel
Stookolie	Proxifuel
Loodgieter	Slock bvba
Drukverhogingspompen	Thienpondt Watertechniek
Elektriciens	Elektro Goethals R.
Stookinstallatie (collectief)	EL Technics
Liften	Cosmolift
Verzekeringmakelaar	Allia Insurance Brokers
Verzekeringmakelaar	Ethias
WATERVERZACHTER	RWB (met mogelijkheid wijziging 2023)

De syndicus wijst er op dat deze exclusieve raamovereenkomst (op vandaag met Electrabel) de vereniging van mede-eigenaars de garantie biedt dat zij tijdens diens beheer steeds de scherpste marktprijs aangeboden krijgen.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om alle reguliere onderhoudscontracten en de samenwerking met de huidige leveranciers onder dezelfde voorwaarden verder te zetten, evenwel met het mandaat aan de syndicus en de RVME om zo nodig een nieuw onderhoudscontract af te sluiten m.b.t. de collectieve waterverzachter.

Daarbij aansluitend het akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en een volmacht verlenen aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden mits voorafgaandelijk overleg met de RVME, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)



- **23: Dossier energie en duurzaamheid: Renovatie zijgevels en penthouse:**
Toelichting bij stand van zaken en verdere planning en uitvoering (geen stemming)
De syndicus geeft toelichting bij dit agendapunt.

OPFRISSING

Conform besluitvorming BAV 08/11/2022:

- Renovatie zijgevels + gevels technisch verdiep (penthouse)
- Uitvoering door firma ARB
- Verwachte opstart (cfr. communicatie syndicus 13/02/2023): 06/03/2023, met uitstel wegens weersomstandigheden.

Een nieuwe planning volgt van zodra weersomstandigheden beter zijn.

FASERING

Fase I: Waterdichting / voegen omtrek residentie gelijkvloers

Fase II: Renovatie + isolatie kant Jubileumlaan

Fase III: Renovatie + isolatie kant Martelaarslaan

(afhankelijk van programma en timing gevels technisch verdiep in fase II of fase III)

FINANCIERING

- 100.000 EUR (aandeel isolatie) via reservekapitaal
- Restsaldo +/- 260.500 EUR via VME – Mijn Verbouwen
- de syndicus en de RVME delen mee dat ook de kosten van dhr. Benny Borms (TREMA) mede voorwerp zullen uitmaken van de financiering via de VME MIJN VERBOUWLENING

De syndicus deelt mee dat de VME MIJN VERBOUWLENING reeds telefonisch goedgekeurd werd door ENERGIECENTRALE STAD GENT na bespreking van hun bestuur.

De administratieve afhandeling volgt eerstdaags, waarna de syndicus verder kan instaan voor de communicatie omtrent aflossing mede-eigenaars.

- **24: Dossier energie en duurzaamheid: Energiecentrale Stad Gent + Wattson:**
Toelichting bij stand van zaken, visie en fasering (geen stemming)
De syndicus geeft toelichting bij dit agendapunt.

Fase 1 (in uitvoering):

- leveren en plaatsen zonnepanelen (optie batterij)
- isoleren zijgevels en dakappartementen
- leveren en plaatsen calorimeters verwarming

Fase 2 (in bespreking en uitwerking):

- energiezuiniger verwarmen en vernieuwen stijgleidingen

> overleg met werkgroep dd. 26/01/2023

- > eerste bedenkingen: KWO of bioveld is prijstechnisch te duur (en minder interessant voor VME BLOK B)
- > luchtwaterwarmtepomp ter vervanging van bv. 1 ketel = beperkte ruimte + probleem geluidshinder? > quid waterstof (op heden al toepasbaar in residentiële setting)?
- > focus in deze fase op warmteverliezen beperken (lees: vernieuwen en isoleren stijgleidingen)

De vermelde werken onder fase 1 worden behandeld in hierna geagendeerde punten.

- **25: Dossier zonnepanelen (+ batterijen): Toelichting bij stand van zaken; plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij dit agendapunt.

OPFRISSING

Conform besluitvorming BAV 08/11/2022:

- 'Leveren en plaatsen zonnepanelen' het voorstel van Totalenergies goedgekeurd (cfr. projectnr. VLG-SF-0109971).
- Dit betreft een bestelling van 100x Sunpower zonnepanelen + Huawei batterijen.
- Op 26/01/2023 werd de voorschotfactuur van 20.943,93 EUR betaald, conform factuur 22703357.
- Echter verneemt de VME tot verbazing per 06/02 ll. dat Totalenergies eenzijdig het project annuleert (cfr. bijlage '57 Martelaarslaan')
- Algemene voorwaarden van hun offerte onder artikel 7.1:

"Advies via juridische dienst: Aanmaning versturen met in eerste orde het afdwingen van uitvoering in natura. In geval Totalenergies hier niet aan toegeeft, het stellen van een schadevergoeding provisioneel te begroten op 30% van de totale som van de geplaatste installatie, vermeerderd met iedere verdere schade voortkomend uit de eenzijdige contractbreuk."

De vraagstelling aan deze algemene vergadering: Verlenen mandaat aan de syndicus en de RVME om dit dossier verder op te volgen, met inbegrip het stellen van juridische handelingen (bijstand advocaat De Meulenaere & Partners)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om een mandaat te verlenen aan de syndicus en de RVME met in eerste orde het versturen van de besproken aanmaning t.a.v. Totalenergies. In functie van het verder standpunt van Totalenergies zal kosten/baten geëvalueerd worden of er tot dagvaarding dient overgegaan te worden (juridisch advies via De Meulenaere & Partners wordt hierbij gevraagd).

Bijkomend suggereert de algemene vergadering om uit te kijken naar een rechtsbijstand dewelke in eventuele volgende dossiers kunnen aangesproken worden. De syndicus zal bij de verzekeringsmakelaar navraag doen om een voorstel

te formuleren ten einde de verzekeringsbundel met een rechtsbijstand uit te breiden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **95,91%** (5210)
 - o Nee: **4,09%** (222) [redacted]
 - o Onthouding: (0)
- **26: Dossier leveren en plaatsen van individuele warmtemeters. Toelichting door het kantoor van de syndicus bij het voorliggend voorstel; plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)**
De Syndicus geeft toelichting bij dit agendapunt en verwijst opnieuw naar de wettelijke verplichting sinds 31/12/2016.

Er werd reeds een principiële akkoord bekomen op de BAV dd. 08/11/2022

Onderstaande tabel excl. plaatsing via loodgieter (uitvoering in regie):

Leverancier	Type	aantal	prijs/stuk	bijkomende servicekost	Opmerking
Brunata / SPM Technologies	Huur Futura+	+/-635	€ 6,80	all-in (excl. BTW) in het 1 ^e jaar, nadien € 500 per jaar	contract 10 jaar
ISTA	Huur Doprimo	+/-635	€ 5,10	all-in (excl. BTW)	contract 10 jaar
TECHEM Caloribel	Huur Techemmeter	+/-635	€ 5,55	+ € 1,50 voor automatisch e uitlezing (excl. BTW)	contract 10 jaar

De vraagstelling aan deze algemene vergadering: Verlenen mandaat aan de syndicus en de RVME om na uitvoering van de renovatie zijgevels de prijzen andermaal te laten actualiseren en de best geoffereerde partij aan te duiden tot uitvoering der werken.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming over voormeld voorstel.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
- **27: Beslissing herverdeling verhouding warmtekosten cfr. Hoofdstuk II – Woningstatuut, SECTIE III – art. 31: plenaire bespreking + stemming (4/5 meerderheid)**

Ten einde de algemene vergadering correct te informeren, verwijst de syndicus naar de bestaande statuten, meer bepaald naar hoofdstuk II – Woningstatuut, SECTIE III – art. 31:

“Wat aangaat het verbruik van brandstoffen (het gebouw wordt verwarmd door een centrale verwarming met mazout en elke radiator is voorzien van een calorimeter) wordt het aandeel van elke mede-eigenaar als volgt bepaald:

- *zeventig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen.*
- *dertig ten honderd van de kosten van verbruik worden verdeeld in verhouding tot de aanduidingen van de calorimeters.*

Een gespecialiseerde firma zal kunnen belast worden met het opnemen van deze meters en met de verdeling der totale kosten van de verbruikte mazout.

De algemene vergadering kan op elk ogenblik, bij meerderheid der vier/vijfde der uitgebrachte stemmen beslissen tot het plaatsen of wegnemen van de speciale tellers voor alle algemene diensten en eveneens tot elke wijze van verdeling, afgezien van deze hierboven van de uitgaven die deze diensten betreffen.”

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de statutaire bepalingen toe te passen en indien nodig dit opnieuw als agendapunt te agenderen op een volgende algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5432) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **28: Dossier aanpassingswerken elektrische aansluiting liftinstallaties: Toelichting door het kantoor van de syndicus; plenaire bespreking + stemming financiering (½ + 1 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij dit agendapunt.

De vereiste aanpassingswerken elektriciteit liftinstallatie (voornamelijk in kader van recente detecten a.g.v. verlies + conformiteit) werden inmiddels onder dringendheid uitgevoerd.

Elke lift is inmiddels voorzien van eigen differentieel en automaat. Beneden ook nog een algemene differentieel en nieuwe zekeringen geplaatst.

Kosten: 5.865,64 EUR incl. BTW

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om voormelde kosten via het reservekapitaal te laten verlopen in het huidig boekjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** van de nog aanwezige en/of bij volmacht vertegenwoordigde mede-eigenaars
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
- **29: Vraag vanwege mede-eigenaar kantoor CD (VANDE LANOTTE LEN COMM V): Vraag tot aanpassing verdeelsleutel kosten liften: toelichting door mede-eigenaar; plenaire bespreking + stemming (4/5 meerderheid)**
Dit agendapunt is niet (meer) van toepassing aangezien de kantoren conform de statuten en dus ook de effectieve afrekening niet deelnemen aan liftkosten, van welke aard dan ook.

Dit agendapunt behoeft dan ook geen verdere stemming, waarvan akte.
 - **30: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet-stemhoudende mede-eigenaars (geen stemming)**
De syndicus heeft geen specifieke vragen en/of opmerkingen ontvangen vanwege huurder(s).
 - **31: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze statutaire algemene vergadering reeds uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn - waarin een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 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.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering omtrent dit agendapunt.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** van de nog aanwezige en/of bij volmacht vertegenwoordigde mede-eigenaars
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
- **32: Diversen (geen stemming)**
 - Vloerbekleding liften (goedkeuring SAV 2022): De syndicus informeert de algemene vergadering omtrent de stand van zaken en deelt mee dat er een bijkomende afwerkingsmethode (klikvinyl) werd bekeken. In functie van het budget, goedgekeurd door de SAV 2022, zullen de werken uitgevoerd worden in 2023.
 - De RVME wenst andermaal een warme oproep te lanceren omtrent de naleving van het sorteerbeleid (met uitbreiding het naleven van het volledig RIO). Op vandaag worden regelmatig inbreuken vastgesteld in het foutief aanbieden van afval. Bij verdere inbreuken zal het RIO strikt nageleefd worden en gesanctioneerd worden.
 - De syndicus herinnert de algemene vergadering aan de eerdere communicatie inzake bewoning appartementen door studenten (niet eigen studerende kinderen) en de consequenties dienaangaande.
- **33: Nalezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21u10.

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

Voorzitter:

Secretaris:

Mede-eigenaars:

Details

- **Aanwezig:** [REDACTED]

[Redacted text block]

- **Afwezig:** [Redacted text block]



