

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RES BLOK B

Ondernemingsnummer 0880.561.644

Vrijdag 08/03/2024 – 18u00

Parochiezaal Sint-Paulus

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, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: **76 op 120**

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: **5.934 / 10.000**

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen **[REDACTED]** waarvan akte.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura**, waarvan akte.

4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), dhr. **[REDACTED]** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening. Het verslag zal aan de notulen gehecht worden

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

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

6. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2023 tot 31/12/2023 bedragen **277.288;68 euro** [excl. individuele kosten]; de onkosten van vorig werkjaar 01/01/2022 tot 31/12/2022 beliepen 288.049,85 euro [excl. individuele kosten].

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, goedgekeurd.

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; de mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Deze mede-eigenaars wiens aangepaste afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na 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.

7. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

8. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 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 werkkosten 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, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **378.974,45 euro (371.342,45 euro provisies werkkapitaal en 7.632 euro opvraging voor de ramen)**; de totale onkosten beliepen **340.220,19 euro** [inclusief 62.931,51 individuele kosten]; het permanent werkkapitaal bedraagt 60.000 euro.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **364.500 euro** inclusief 50.000 euro individuele kosten].

2. 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 gaat de algemene vergadering unaniem akkoord met de begroting.



9. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het wekkapitaal 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 wekkapitaal op te vragen.

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten aan te houden** alsmede de **bestaande periodiciteit** aan te houden.

10. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **177.233,63 euro**
 Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

OVERZICHT EVOLUTIE RESERVEKAPITAAL					
Date	Journal	Description	Debet	Credit	Saldo
1/01/2023		BEGINSALDO			158.670,45 €
1/02/2023	AAN	Uitbreiding camerabewaking	2.525,98 €		156.144,47 €
3/03/2023	AAN	Vernieuwen elektrische voeding liftinstallaties	5.865,64 €		150.278,83 €
30/03/2023	FIN	Terugbetaling Total (annulatie voorschot)		20.943,93 €	171.222,76 €
1/06/2023	PRO	PRO - 362644 - Reservekapitaal 2023		45.000,00 €	216.222,76 €
29/08/2023	AAN	Plaatsen nieuwe vloerbekleding	3.021,00 €		213.201,76 €
19/12/2023	DIV	Reservekapitaal gevel (energielening)		260.357,00 €	473.558,76 €
28/12/2023	DIV	ARB - volgens contract	228.503,67 €		245.055,09 €
28/12/2023	DIV	ARB - zijgevels gelijkvloers / verluchtingsgaten / pentho	11.914,40 €		233.140,69 €
28/12/2023	DIV	ARB - gelijkvloers waterdichting + Penthouse isolatie roc	10.850,16 €		222.290,53 €
28/12/2023	DIV	ARB - putdeksels	2.289,60 €		220.000,93 €
28/12/2023	DIV	ARB - pluggen voor isolatie	8.547,84 €		211.453,09 €
28/12/2023	DIV	ARB - plinten penthouses	5.679,48 €		205.773,61 €
29/12/2023	DIV	Brandweer - advies	94,00 €		205.679,61 €
29/12/2023	DIV	Trema - werfopvolging	6.475,32 €		199.204,29 €
29/12/2023	DIV	Arch Schepens - opmeting	3.993,00 €		195.211,29 €
29/12/2023	DIV	EL Technics - ventilator motor	2.282,75 €		192.928,54 €
29/12/2023	DIV	EL Technics - driewegkraan + thermostaat	2.465,17 €		190.463,37 €
29/12/2023	DIV	EL Technics - pomp stookolie	1.511,98 €		188.951,39 €
29/12/2023	DIV	Cosmolift - 3 frequentieregelaars	13.432,32 €		175.519,07 €
29/12/2023	DIV	Verhuisvergoedingen		1.700,00 €	177.219,07 €
29/12/2023	DIV	Intresten reservekapitaal		14,56 €	177.233,63 €
31/12/2023		EINDSALDO			177.233,63 €

11. Verplichte oprichting van een reservekapitaal of OPT OUT (4/5 meerderheid)

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 = opt-out.

De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, **unaniem** om geen gebruik te maken van de "opt out" regeling en om het bestaande reservekapitaal verder op te bouwen – zie punt 12.



12. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ +1 meerderheid)

De tabel hieronder geeft de evolutie mee van het reservekapitaal met de reeds voorheen gestemde en in uitvoering zijnde werken + alle in de latere agendapunten te behandelen punten over buitengewone uitgaven.

2024 - EVOLUTIE RESERVEKAPITAAL / VOORZIENE INVESTERINGEN			
		inkomst	saldo reserve
	Saldo reservekapitaal 31/12/2023		177.233,63 €
	Normale opvraging in 2024	45.000,00 €	222.233,63 €
	Bestedingen / investeringen 2024	uitgaven	
in uitvoering	saldo gevelrenovatie	120.352,79 €	101.880,84 €
in uitvoering	saldo studiebureau gevelrenovatie	9.000,00 €	92.880,84 €
gestemd - op te starten	zonnepanelen	70.000,00 €	22.880,84 €
noodzakelijk	verwijderen ballast in functie plaatsen zonnepanelen	29.254,17 €	-6.373,33 €
noodzakelijk - uitgevoerd	kabels lift	15.000,00 €	-21.373,33 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - verticale leidingen	64.872,00 €	-86.245,33 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - horizontale leidingen	85.640,58 €	-171.885,91 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - watertellers	57.459,42 €	-229.345,33 €
nog te stemmen - op agenda	vernieuwen inkom	50.032,00 €	-279.377,33 €
		<u>501.610,96 €</u>	

De vergadering beslist unaniem om dit agendapunt te behandelen na de stemmingen over de diverse uitzonderlijke uitgaven waarover gestemd wordt in de latere agendapunten en dit aangezien het reservekapitaal niet volstaat voor al de voorgestelde investeringen is het wenselijk om een duidelijk totaalbeeld van de mogelijke extra opvragingen te hebben bij het kiezen van de investeringen.

Na behandeling van de diverse uitzonderlijke uitgaven zien de uitgaven er als volgt uit :

2024 - EVOLUTIE RESERVEKAPITAAL / VOORZIENE INVESTERINGEN			
		inkomst	saldo reserve
	Saldo reservekapitaal 31/12/2023		177.233,63 €
	Normale opvraging in 2024	45.000,00 €	222.233,63 €
	Bestedingen / investeringen 2024	uitgaven	
in uitvoering	saldo gevelrenovatie	120.352,79 €	101.880,84 €
in uitvoering	saldo studiebureau gevelrenovatie	9.000,00 €	92.880,84 €
gestemd - op te starten	zonnepanelen	weggestemd	
noodzakelijk	verwijderen ballast in functie plaatsen zonnepanelen	weggestemd	
noodzakelijk - uitgevoerd	kabels lift	15.000,00 €	77.880,84 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - verticale leidingen	64.872,00 €	13.008,84 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - horizontale leidingen	85.640,58 €	-72.631,74 €
nog te stemmen - op agenda	E-pipe - watertellers	weggestemd	
nog te stemmen - op agenda	vernieuwen inkom	weggestemd	
		<u>294.865,37 €</u>	

De algemene vergadering beslist daarop unaniem om terug zoals voorgaand jaar 45.000 euro reservekapitaal op te vragen in de maand juni.

De vergadering beslist eveneens unaniem om ter dekking van de andere investeringen extra 100.000 euro reservekapitaal op te vragen (10 euro per quotiteit) via een aparte opvraging in bijlage van de notulen, bedragen te storten tegen 15/04/2024.

13. Toelichting bij de lopende invorderingsprocedures achterstallige betalingen (geen stemming)

In uitvoering van de goedgekeurde invorderingsprocedure is een rechtszaak lopend tegen een mede-eigenaar die een significante achterstal heeft.

Ondanks aanmaningen, brieven advocaat, dagvaarding werd niet overgegaan tot betaling – er zal overgegaan worden tot onroerend beslag.

Geachte heer

Ter informatie deel ik u in het onder referte vermelde dossier mee dat de gerechtsdeurwaarder overging tot betekening van het bevel voorafgaand aan het onroerend beslag op 20/02/2024. Een kopie vindt u als bijlage.

Ik wou u hier alvast van in kennis stellen.

Met vriendelijke groeten

Evelien VAN POUCKE
Voor Filip MERTENS
De Meyer, Mertens & Bracke
Advocatenassociatie
Marcus Van Vaernewijkstraat 23
9030 MARIAKERKE (Gent)

14. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

15. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan alle leden van de de raad van mede-eigendom (RVME).

16. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

17. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (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 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.

Dit voor een maandelijks forfaitair ereloon ten bedrage van **2.324,97 euro excl. BTW** (vorig jaar 2.295,54 euro).

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en 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 verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

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

2023
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u – kost van 168 euro per uur
Het organiseren van een vergadering na 20u – kost van 250 euro per uur
2022
Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
Opstart van het beheerdossier
Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels
2021
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

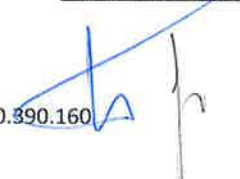
18. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) (½ + 1 meerderheid)

Dhr. [REDACTED] stelt zich opnieuw kandidaat als rekencommissaris. Gezien de belangrijke tijdsbesteding die dit met zich meebrengt wordt voorgesteld om de vergoeding hiervoor te verhogen tot 1.250 euro per jaar.

Tot rekencommissaris wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen: Dhr. [REDACTED] – de vergadering gaat eveneens unaniem akkoord met de voorgestelde onkostenvergoeding.

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

19. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 08/03/2024 aan het adres van de syndicus te worden medegedeeld en/of mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ 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.

Kandidaat 1: dhr. [REDACTED]

Kandidaat 2: dhr. [REDACTED]

Kandidaat 3: dhr. [REDACTED]

De vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidaten waarvan akte.

20. Goedkeuring forfaitaire kostenvergoeding voor de leden van de RVME : bepaling bedrag, stemming ½+1 meerderheid.

Er wordt voorgesteld om aan elk van de raadsleden een forfaitaire kostenvergoeding toe te kennen van 125 euro per kwartaal.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

21. 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 2024 tot aan de volgende algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

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

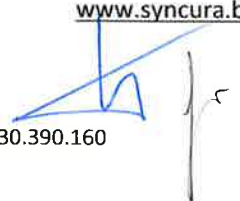
De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens unaniem de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren, waarvan akte.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

23. 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 werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.



Omschrijving	Firma
Septische putten	Aqua Jet Vlerick
Schoonmaak gemene delen	Griet Van Twembeke
Beheer afvalcontainers	Etienne Lionel
Tuinonderhoud	<u>Goesaer Kris</u>
Brandpreventie	FPC Brandbeveiliging
Elektriciteit (raamovereenkomst)	<u>Engie Electrabel</u>
Stookolie	<u>Proxifuel</u>
Loodgieter	Slock bvba
Drukverhogingspompen	Thienpondt Watertechniek
Elektriciens	<u>Marc Semmertier</u>
Stookinstallatie (collectief)	EL Technics
Liften	Cosmolift
Keuring liften	<u>AIB Vincotte</u>
Verzekeringsmakelaar	<u>Allia Insurance Brokers</u>
Verzekeringsmakelaar	<u>Ethias</u>
Waterverzachter	Aquagroep

De syndicus wijst er op dat de 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 gaat de Algemene Vergadering unaniem akkoord om alle reguliere onderhoudscontracten en de samenwerking met de huidige leveranciers onder dezelfde voorwaarden verder te zetten.

Dhr. Lionel gaat verhuizen en zal de vuilnisbakken niet meer binnen-en buitenzetten. Er is een kandidaat gevonden die deze taak op zich zal nemen. **De vergadering gaat unaniem akkoord met deze regeling en geeft de raad volmacht om een billijke vergoeding te bepalen.**

Er wordt een vraag gesteld om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten
Beschikbare tarieven zijn

- Beperkte formule DAS 386,97 euro
- Uitgebreide formule DAS 2.078,96 euro
- Euromex Allrisk 3.175 euro

De vergadering beslist om mandaat te geven aan de syndicus en de RVME om de globale verzekeringspolissen te evalueren. Op de agenda van de volgende AV zullen offertes ter stemming voorgelegd worden.



24. Toelichting bij de stand van zaken juridische procedures.

In de lopende procedure tussen de VME en PIC RENODECOR (werden gedagvaard wegens aangebrachte gevolgschade tijdens uitvoering renovatiewerken balkonterrassen) meldt meester De Meulenaere dat de zaak voor het Hof van Beroep na twee uitstellen, te gronde gepleit werd op 23/02/2024. Uitspraak zou normaliter moeten volgen op 22/03/2024.

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

25. Dossier zonnepanelen : stand van zaken – mogelijke uitbreiding van de installatie (2/3 meerderheid)

In de bijzondere algemene vergadering van 8 november 2022 werd de offerte van Totalenergies voor de installatie van 100 zonnepanelen en twee batterijen goedgekeurd.

Nadien weigerde Totalenergies om de bestelling uit te voeren. Na tussenkomst van een advocaat werden zij in de loop van 2023 bereid gevonden om toch over te gaan tot uitvoering.

Bij de studie van de belasting en de draagkracht van het hoofd dak is nu gebleken dat de aanwezige ballast (onder de vorm van keien) dient verwijderd te worden – 500m² dikte 6 cm.

Hiervoor hebben we pas vandaag een offerte (meerdere opgevraagd) ontvangen - 24.200 euro ex btw.

Mogelijke besparing zou bestaan in het weglaten van de batterijen waarvan het nut in twijfel te trekken valt. De mogelijke besparing zou 18.537 euro incl btw zijn.

In de loop van het jaar zijn er rendementsberekeningen gebeurd aan de hand van gedetailleerde verbruiksgegevens verkregen van Fluvius. De terugverdienperiode zou 9 jaar zijn.

Aangezien er belangrijke bijkomende kosten zijn en aangezien er meer gedetailleerde informatie beschikbaar is over het rendement van deze installatie, beslist de vergadering om over het verderzetten van dit dossier te stemmen

De gehanteerde vraagstelling is de volgende

Bent u gezien de bijkomende kosten en gedetailleerde gegevens over rendementen akkoord met het plaatsen van de zonnepanelen?

Aangezien slechts 63,57% ja stemt (<2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen er geen zonnepanelen geplaatst worden.

26. Dossier zonnepanelen : financiering (1/2+1 meerderheid)

Geen stemming nodig

27. Voorstel tot aanpassen basisakte :

- invoeren van een verbod tot publiciteit op de zijgevel (4/5 meerderheid)
- aanpassen verdeelsleutel warmtekosten : voorstel 30% gemeenschappelijk – 70% volgens de warmtemeters (4/5 meerderheid)

Punt 1 : Gezien de zijgevels geïsoleerd en bezet zijn met crepi wordt voorgesteld om een verbod in te voeren tot het aanbrengen van publiciteit aan de zijgevels van het gebouw.

De burelen zullen, in tegenstrijd met hetgeen in het aan deze gehechte reglement van mede-eigendom wordt bepaald, wel publiciteitsmogelijkheden voeren op hun respectieve

gevelruimte en ramen en er desgevallend licht of andere reclames aanbrengen, dit dan evenwel zonder dat dit mag schaden aan de rust van de andere bewoners of gebruikers van het complex; aan- en uitknippende lichtreclames bijvoorbeeld, zijn aldus verboden.

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord om dit verbod op te nemen in de basisakte.

Punt 2 : In de bestaande statuten, 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.”

Er wordt voorgesteld om de ratio aan te passen aan de standaard die meestal gebruikt wordt namelijk

- 30% van het verbruik wordt verdeeld volgens de aandelen – dit vertegenwoordigt het aandeel van de verliezen tussen de stookplaats en de appartementen
- 70% van het verbruik wordt verdeeld volgens de calorimeters

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming met als vraagstelling Akkoord met de voorgestelde wijziging van de verdeelsleutel warmtekost?

Aangezien 87,21% ja stemt (>4/5 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zal de nieuwe verdeelsleutel warmtekosten gebruikt worden.

De rappende procedure zal eveneens mee opgenomen worden in de wijzigingen van de basisakte.

28. Verlenen van volmacht aan de syndicus om de VME te vertegenwoordigen bij het verlijden van de wijzigende basisakte (1/2 +1 meerderheid)

Na verdere bespreking gaat de vergadering unaniem akkoord om volmacht te geven aan de syndicus om de VME te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van de wijzigende basisakte.

29. Voorstel tot het opnemen in het RIO van de volgende bepalingen (2/3 meerderheid)

- verplichting om bij verhuis een verhuislift te gebruiken bij verhuis en privatieve werken
- het verhogen van de kosten in- en uittreden tot 75 euro
- regels te volgen bij werken in de privatieven
- verhogen forfait bij inbreuken tot 100 euro
- aanpassen uren voor werken tijdens de week – tussen 8 en 18 uur

De voorstellen van wijzigingen werden aan alle eigenaars bezorgd.

Na verdere bespreking gaat de vergadering over tot stemming van de diverse voorgestelde wijzigingen

- 1) wijziging van het uur tot wanneer werken kunnen uitgevoerd worden

Akkoord met de voorgestelde wijziging van het uur?

Aangezien 81,77% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt het voorstel aanvaard

- 2) punt 14 : gebruik lift

De algemene vergadering gaat meerderheid tegen minderheid akkoord (eigenaars Cool en Spillenbeen stemmen tegen) met de gewijzigde tekst.

- 3) Punt 17 :Verhuisvergoeding : stijging tot 75 euro

Akkoord met de voorgestelde wijziging van de vergoeding?

Aangezien 80,86% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt het voorstel aanvaard

- 4) Punt 20 : forfait bij niet doorgeven standen watertellers – verhoging tot 125 euro

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de verhoging.

- 5) Punt 27 : privatieve werken

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de gewijzigde tekst.

- 6) Punt 28 : verhoging forfait bij overtredingen tot 100 euro.

Akkoord met de voorgestelde verhoging van het forfait?

Aangezien 96,60% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt het voorstel aanvaard

30. Dossier vernieuwen stijgleidingen sanitair koud en warm water : toelichting, bespreking en stemming (2/3 meerderheid)

De eigenaars ontvingen copys van de beschikbare offertes voor vernieuwing van de stijgleidingen koud en warm water

- E-Pipe 61.200 euro ex btw
- Temp.Expert 61.133 euro ex btw
- Slock 894.000 euro ex btw.

Nadien zijn er nog bijkomende vragen gesteld aan E-Pipe, namelijk de kost voor het behandelen/vervangen van de horizontale leidingen en het plaatsen van digitale op afstand uitleesbare watermeters.

- Horizontale leidingen 80.793 euro
- Watertellers 54.207 euro

De heer [REDACTED] geeft op de vergadering toelichting over de offerte en over de aanpak van E-Pipe en verlaat daarna de zaal.

Na verdere bespreking wordt overgegaan tot stemming – de stemming wordt gesplitst in twee delen – een eerste stemming over de aanpak van de leidingen door de firma E-PIPE en een tweede stemming over het plaatsen van watertellers.

1) Aanstellen van firma E-PIPE voor aanpak horizontale en verticale waterleidingen
 Omdat toewijzing van gezamenlijke behandeling stijg- en horizontale leidingen aangewezen is om o.a. vervuiling water tegen te gaan gaat de vergadering over tot stemming
met als vraagstelling

Akkoord om de firma E-Pipe aan te stellen voor behandeling horizontale en verticale waterleidingen?

Aangezien 80,89% ja stemt (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen de werken uitgevoerd worden door de firma E-Pipe.

2) Plaatsen van watertellers

De vergadering stemt met als vraagstelling

Akkoord met de plaatsing van de watertellers?

Aangezien slechts 34,75% ja stemt (<2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen geen watertellers geplaatst worden.

31. Dossier vernieuwen sanitaire stijgleidingen : financiering (1/2+1 meerderheid)
 Inbegrepen in punt 12 reservekapitaal

32. Dossier vernieuwen inkomdeuren van de residenties : toelichting, bespreking en stemming
 (2/3 meerderheid)

Voor de vernieuwing van de inkomdeuren van de residenties – buitendeuren en deuren naar de appartementen werden 3 offertes opgevraagd. De prijzen blijken zeer dicht bij elkaar te liggen

Vergelijking van de offertes voor de deuren Voor VME BLOK B					
VKDesign		Jan Baert		De Boever	
Brittanic	€ 12.032,87	Binnendeuren (alu)	€ 9.695,52	Binnendeuren	€ 11.574,71
New Amsterdam	€ 12.032,87	Buitendeuren (alu)	€ 37.518,88	Buitendeuren	€ 33.920,62
Queen Mary	€ 12.032,87				
Elisabeth	€ 12.032,87			Korting (6%)	€ 2.729,72
Totaal	€ 48.131,48	Totaal	€ 47.214,40	Totaal	€ 45.495,33

Na verdere bespreking beslist de vergadering over te gaan tot stemming met als vraagstelling

Akkoord met het vervangen van de inkomdeuren?

Aangezien slechts 5,24% ja stemt (<2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) zullen de inkomdeuren niet vervangen worden

33. Dossier vernieuwen inkomdeuren van de residenties: financiering (1/2+1 meerderheid)
 Geen stemming

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. Deze toelichting werd meegestuurd naar alle eigenaars en wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw geldt de verplichting om over een asbestattest te beschikken en de navenante informatieplicht pas **vanaf 01/05/2025**. Tot dan volstaat de aanwezigheid van een asbestattest voor het private deel bij overdracht.

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 is het geval wanneer er een beperking was tijdens het onderzoek, waardoor de asbestdeskundige niet het ganse inspectiegebied heeft kunnen onderzoeken.

De syndicus stelt voor dit asbestattest al dit werkjaar te laten opmaken gezien de binnenkort wettelijke verplichting en de voordelen van reeds over dergelijk asbestattest van de gemeenschappelijke delen te beschikken voor de overdracht van een individuele kavel. **De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.**

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

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

De syndicus ontving op vandaag slechts 1 offerte : Asbest Attest Aanvragen BV – kost 3.168 euro inclusief BTW.

Er wordt voorgesteld om volmacht te geven aan de RVME om na het ontvangen van bijkomende offertes deze werken toe te wijzen en te laten uitvoeren.

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

36. Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen – financiering (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering beslist unaniem om deze kost uit de werkmiddelen te financieren, ten laste van alle aandelen.

37. Op vraag van mede-eigenaar [REDACTED] bespreking verplichting om bij verhuur een conformiteitsattest voor te leggen – mogelijk impact

Aan alle eigenaars werd informatie bezorgd over de verplichting tot het voorleggen van een conformiteitsattest en de procedure die erop kan volgen indien er tekortkomingen zijn.

Er kunnen zich gebreken voordoen in de privatieven die door de eigenaars dienen aangepakt te worden. Er kunnen zich ook echter overtreddingen bevinden in de gemeenschappelijke delen – in deze gevallen dient de gemeenschap deze aan te pakken en op te lossen.

De diensten van Stad Gent zijn niet bereid om pro-actief een rondgang te doen om mogelijke gebreken in de gemeenschappelijke delen aan te wijzen. Tot op heden zijn er geen gebreken gesignaleerd.

38. Op vraag mede-eigenaar [REDACTED]: mededeling over geplande verbouwingswerken en vraag tot toestemming voor wijziging aan het uitzicht door plaatsen nieuwe ramen. : toelichting, stemming (2/3 meerderheid)

Door afwezigheid van [REDACTED] n door gebrek aan concrete plannen kan hier niet over gestemd worden.

[REDACTED] zal zijn vraag tot wijziging opnieuw dienen voor te leggen op een volgende algemene vergadering.

39. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.

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. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

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.

40. 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.

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, reeds 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.

41. VARIA.. (geen stemming)

- GFT containers : Er wordt een stand van zaken doorgegeven; uitrol van de aangekondigde maatregel staat momenteel on hold. Het is duidelijk dat de eventuele navolging in de toekomst van deze beslissing moeilijk uitvoerbaar zijn in de residentie. De syndicus en de RME volgen dit dossier verder op en communiceren van zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn. Tot zolang wordt er geen gescheiden ophaling van GFT-afval voorzien.




- De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 23u45

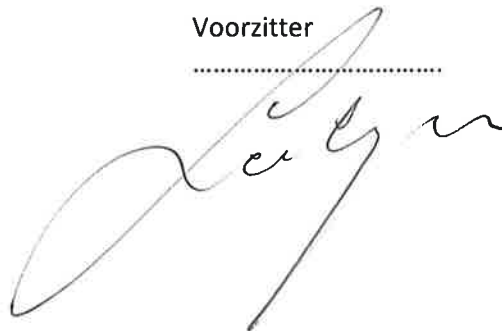
De syndicus (tevens secretaris) en de voorzitter en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.



Gent, 8/03/2024


Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Blok B
Ondernemingsnummer 0880.561.644

Voorzitter

.....


FINANCIËEL VERSLAG 2023 Blok B

Jaarrekening 2023

De totale gemeenschappelijke kosten bedragen 277.288,78€ (-3.7%) en de privatieve kosten 62.931,6€ (+33%) (oa. verbruik water, naampaatjes, privatieve facturen, verhuisvergoeding,... Stijging tov 2022 is te wijten aan de privatieve verrekening van de vernieuwing van de vensters in het toilet en de badkamer van de zijgevel kant Martelaarslaan via aannemer ARB ikv de isolatiewerken van de zijgevel).

Dit betekent dat in 2023 voor Blok B 340.252,29 € (-4 k€ of -1%) als kosten werden ingeboekt, terwijl er voor 379.583,40 € aan maandelijkse provisies opgevraagd. Dit betekent dat een verschil van +/- 10%. Bijgevolg is het mijn aanbeveling om het bedrag van de maandelijkse voorschotten ongewijzigd te laten voor 2024.

De voornaamste reden van deze lagere totale gemeenschappelijke jaarkost is :

- de lagere energieprijzen
- betaling van groot aantal kosten voor de liften via het reservefonds


Er is geen rekening gehouden met een eindvoorraad stookolie.

In 2023 heeft Blok B 2 rechtsprocedures lopen :

- 1) tegen aannemer PIC. Deze partij heeft een hoger beroep ingesteld tegen het uitgesproken vonnis in zijn nadeel.
- 2) Tegen mede-eigenaar Martyris nav het niet betalen van zijn maandelijkse bijdragen en zijn bijdragen in het reservefonds

Controle rekencommissaris 2023

In de boekhouding werd voor alle bewegingen op de rekeningen een document ter staving afgeleverd (bv. factuur van leverancier, kopij uittreksel, ...).



Volgende verbeteringspunt werden doorgegeven aan de syndicus :

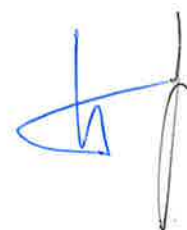
- 1) zorgen dat bedragen van reservekapitaal niet veel hoger dan 100.000€ zijn per spaarrekening

Als slot kan ik verklaren dat er geen afwijkingen vastgesteld werden bij de diverse controles van de boekhouding en de bewegingen van de rekeningen en adviseer ik de VME om kwijting te verlenen aan de syndicus voor het boekjaar 2023.

[Redacted signature]

Commissaris van de rekeningen

08 maart 2024



Huishoudelijk reglement

Naast de bepalingen in de basisakte en het Reglement van Interne Orde van het gebouw Blok B, Martelaarslaan in Gent, gelden voor eigenaars en huurders ook volgende punten :

1. Alle klachten, vragen, of meldingen dienen **SCHRIFTELIJK** te worden gericht aan de **SYNDICUS**. Enkel de Syndicus of een door hem aangesteld persoon mag opdrachten voor werken of herstellingen geven. Eigenaars of huurders mogen de uitvoerders ervan geen orders geven.
2. De gemeenschappelijke ruimten op de overlopen (leidingkokers en berghokken) mogen niet gebruikt worden als private berg- of stapelplaats. Ze moeten steeds vrij blijven teneinde de toegankelijkheid van de brandhaspels ten allen tijde te vrijwaren.
3. Het is niet toegestaan elektriciteit of water van de gemeenschap te gebruiken voor private doeleinden.
4. De gemeenschappelijke delen (inkomhallen, gangen, overlopen, fietsplaatsen, groene zone, ...) mogen niet gebruikt worden als speelplaats, stapelplaats, herstel- of poetsplaats. Laat bijvoorbeeld geen schoeisel op de overloop staan.
5. Het is **verboden** HINDEREND WERK (zoals kloppen, boren, hameren, ...) of GELUIDSOVERLAST te veroorzaken
tijdens wekdagen : voor 8 uur en na 18 uur
op zaterdag : voor 9 uur en na 17 uur
en op Zon- en Feestdagen de ganse dag.
6. De terrassen aan voor- en achtergevel zijn een vluchtweg bij brand. De tussenschotten moeten dus **ALTIJD** naar beide kanten vlug en **VOLLEDIG** open kunnen. Eventuele plantenbakken of ander terrasmeubilair mogen de vluchtweg niet belemmeren.
7. Bloembakken aan de balustrades zijn enkel toegelaten indien ze :
 - aan de binnenkant hangen
 - niet lekken
 - windvast zijn
 - geen metalen contact met de balustrade hebben.

8. Het **esthetisch uitzicht** van de terrassen mag enkel na akkoord van de Algemene Vergadering gewijzigd worden. Niets mag op de terrassen uitgehangen worden dat de esthetiek en het uitzicht verstoort, zoals linnengoed, reclame, vlaggen, **Berichtgeving m.b.t. verhuur of verkoop** van een pand mag enkel aan de gemeenschappelijke inkomdeuren uitgehangen worden. **Affiches of publiciteit** mogen enkel aan de binnenzijde van de privatieve ramen bevestigd worden.

De zonnewering aan de livingzijde heeft volgende kleurbepaling:

- De verdeler is de firma Vettenburg
- De fabrikant is de firma Dixon Constant
 - o Ref.010 – RAL 2004 (oranje)
 - o Ref.6088 – RAL 7036 (meest aansluitend)

9. **Onderhoud van de terrassen :**

- Het **buitenschrijnwerk** moet regelmatig onderhouden worden door de **eigenaars** met behoud van de donkerbruine kleur voor het hout en de groene kleur voor de platen.
- De **terrasvloer** (van ALSAN DECO FINISH+) : bij regelmatige reiniging volstaat het vooraf te vegen met een zachte bezem (geen harde of metalen borstel) en na te wrijven met een natte dweil of stofdoek. Bij sterke vervuiling of vlekken door gemorste vloeistoffen kunnen alle in de handel verkrijgbare klassieke vloerreinigingsproducten volgens de voorgeschreven dosering gebruikt worden, zoals u dat doet voor PVC, linoleum, of andere vaste kunststofbedekkingen. Bijtende middelen of desinfectiemiddelen zijn niet geschikt. Mijd ook bleekwater. Let erop dat er geen afvalwater op de onderliggende terrassen terecht komt.
- De **buitenkant van de zijschotten** zijn met enzymen behandeld en daardoor zelfreinigend. Die buitenkanten mogen daarom nooit met reinigingsproducten schoongemaakt worden.

10. **Huisvuil en afval** moet afdoende verpakt zijn in de reglementaire vuilniszakken vooraleer te deponeren in de juiste vuilniscontainers, zonder de overlopen, liften, trappen, kelderhallen of andere gemeenschappelijke delen te besmeuren. Wat niet in de containers kan of mag, mag u niet ernaast achterlaten, maar moet u zelf naar het recyclagepark brengen.

11. Het plaatsen van om het even welke **antenne** in, aan of op de gemeenschappelijke delen of de terrassen is verboden.

12. Hou ten allen tijde de **groenzone** en de **gelijke grond rond het gebouw** netjes. Het is ten strengste verboden om vanaf de terrassen te spuwen of iets naar beneden te gooien, zoals :

- voedsel voor vogels of katten
- sigarettenpeuken
- etensresten,

13. De ingangs- en liftdeuren sluiten automatisch. Laat de deur zelf toe vallen, forceer niets. Kijk wel na, zeker bij tocht, dat de deur wel degelijk dicht is.

14. Bij verhuis en/of privatieve werken mag er slechts **EEN LIFT** gebruikt worden en dit enkel voor lichte lasten. De tweede moet vrij blijven. Men moet ook de nodige maatregelen nemen om beschadiging aan of vervuiling van liften, deuren, vloeren, muren, ... te voorkomen.

De vloer van de lift dient beschermd te worden en de zijwanden van de lift dienen afgeplakt te worden tot op minimum 1 meter hoogte – na de werken dient de lift borstelschoon gemaakt te worden.

15. Het plaatsen van **zonnewering** moet vooraf worden meegedeeld aan de syndicus, die erover waakt dat de uniforme kleur en afwerking wordt bewaard. Onder zonnewering wordt verstaan, zonder limitatief te zijn : luifels, screens, zeildoeken, rolluiken,

16. De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, het Reglement van Interne Orde, het Huishoudelijk Reglement en de beslissingen van de Algemene Vergadering. Ze moeten de naam van de huurder(s) en de huurperiode aan de Syndicus doorgeven voor aanvang van de huurperiode.

17. Een forfaitaire vergoeding van **75 euro** wordt zowel bij ingaande als bij uitgaande verhuis via de jaarlijkse afrekening van de eigenaar verrekend. Het forfait sluit vergoeding voor schade niet uit.

18. Alle kosten, inherent aan de informatieplicht van de syndicus bij eigendomsoverdracht, zijn ten laste van de **koper**, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen tussen koper en verkoper.

19. Dienstlokalen mogen niet betreden worden door eigenaars of bewoners, wel door de leden van de Raad van Mede-Eigendom. Dat geldt ook voor toegang tot de daken.

De vluchtweg op het dak is voorzien voor noodsituaties zoals brand en mag daarnaast hooguit door de dakappartementbewoners gebruikt worden voor onderhoudswerkzaamheden zoals het reinigen van de ruiten.

20. Jaarlijkse opname van de watermeterstanden : bij niet opgave van de meterstanden wordt een **forfaitaire vergoeding van 125 euro per watermeter aangerekend**.

21. **Fietsen** : mogen niet in de lift vervoerd worden (uitgezonderd propere plooi- of kinderfietsen) en niet op het terras gestald. Fietsen in de gemeenschappelijke kelderruimten moeten gelabeld zijn, zodat de eigenaar gekend is. Niet gebruikte fietsen worden verwijderd.

22. **Huisdieren** : gevaarlijke of giftige dieren zijn verboden en kweken van dieren is niet toegestaan. In of op de gemeenschappelijke ruimten mogen huisdieren niet los lopen en door hen achtergelaten vuil moet door de eigenaar van het dier worden verwijderd en opgekuist.

23. **Electrische apparaten** moeten storingsvrij zijn. Gebruik van muziekinstrumenten, radio, TV (en dergelijke) mag geen storende geluidsoverlast veroorzaken, noch binnen, noch buiten.

24. De eigenaars en bewoners moeten de Syndicus vrije toegang verlenen om de staat van het gebouw te inspecteren. Ze moeten zo nodig ook toegang verlenen voor het uitvoeren van werken en maken daartoe afspraken met de Syndicus.

25. In alle gemeenschappelijke delen geldt een **algemeen rookverbod**.

26. In geval van **brand** mag de lift niet gebruikt worden.

27. **Privatieve werken met vergunningsplicht en met impact op medebewoners dienen minimaal 1 week op voorhand gemeld te worden aan de syndicus. Voor deze ingrijpende renovatiewerken (met breek- en sloopwerk) moeten vooraf plaatsbeschrijvingen gebeuren van de aanpalende appartementen en de aanpalende gemene delen (opmaak ten laste van de opdrachtgever van de werken). De opdrachtgever van de vergunningsplichtige werken dient een borgsom te betalen van 1.500 euro op de rekening van de VME.**

28. Bij overtredingen wordt een forfaitaire vergoeding toegepast van **100 EURO** (per overtreding en per dag dat de overtreding blijft duren), plus kosten van betekening. Vaststelling door Syndicus plus 1 getuige of door deurwaarder (of door een politionele overheid) volstaat.

Wijzigingen goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 08/03/2024

BLOK B		27.2 wijziging verdeelsleutel warmtekost	29 RIO verandering uur	29 RIO verhuishvergoeding	29 RIO forfait bij overtrekken	25. Zonnepanelen	30. E-PIPE - horiz + vertikaal	30. Watertellers	32. Inkomdeuren
Aanwezig	3.408	5.175	4.852	4.798	5.554	3.629	4.618	1.984	299
Volmachten	2.526	759	1.082	1.136	380	2.080	1.091	3.725	5.410
Deelnemers	5.934	0	0	0	0	0	0	0	0
Afwezigen	4.066	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	10.000	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	225
	59,3%	87,21%	81,77%	60,86%	99,60%	61,10%	77,92%	33,43%	5,04%
	63,33%	87,21%	81,77%	60,86%	99,60%	61,10%	77,92%	33,43%	5,04%
Meerelende stemmen		5.934	5.934	5.934	5.934	5.709	5.709	5.709	5.709
Percentage JA stem	61	87,21%	81,77%	60,86%	93,60%	63,57%	80,89%	34,75%	5,24%
Percentage NEE stem	ok	12,79%	18,23%	19,14%	6,40%	36,43%	19,11%	65,25%	94,76%
Teiler huish TA	AV	volmacht aan							
1	V		J	J	J	N	J	J	N
2	V		J	J	J	J	J	J	N
3	V		J	J	J	J	J	J	N
4	V		J	J	J	J	J	J	N
5	V		J	J	J	J	J	J	N
6	V		J	J	J	J	J	J	N
7	V		J	J	J	J	J	J	N
8	V								N
9	A	<<<<<<	N	N	N	N	N	N	N
10	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
11	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
12	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
13	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
14	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
15	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
16	A	<<<<<<	N	N	N	N	N	N	N
17	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
18	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
19	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
20	A	<<<<<<	N	N	N	N	N	N	N
21	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
22	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
23	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
24	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
25	V	Storm	J	J	J	J	J	J	N
26	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
27	A	<<<<<<	N	N	N	N	N	N	N
28	A	<<<<<<							N
29	A	<<<<<<							N
30	A	<<<<<<							N
31	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
32	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
33	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
34	A	<<<<<<	N	N	N	N	N	N	N
35	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
36	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
37	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
38	A	<<<<<<							N
39	A	<<<<<<							N
40	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
41	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
42	A	<<<<<<	N	N	N	N	N	N	N
43	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
44	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
45	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
46	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
47	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
48	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
49	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
50	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
51	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
52	A	<<<<<<	N	N	N	N	N	N	N
53	V	Scher	J	J	J	J	J	J	N
54	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
55	V	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
56	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N
57	A	<<<<<<	J	J	J	J	J	J	N

[Handwritten signature]

BLOK B		27.2 wijziging verdeelsleutel warmtekost	29 RIO verandering uur	29 RIO verhuusvergoeding	29 RIO forfait bij overtreddingen	25_Zonnepanelen	30_E-PIPE - Ironic + vertikaal	30_Watertellers	32_Inkomdeuren
Aanwezig	3.408	5.175	4.852	4.788	5.554	3.629	4.618	1.984	299
Volmachten	2.526	759	1.082	1.136	380	2.080	1.091	3.725	5.410
Deelnemers	5.934	0	0	0	0	0	0	0	0
Afwezigen	4.068	0	0	0	0	225	225	225	225
Totaal	10.000	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934
	59,3%	87,21%	81,77%	80,86%	93,60%	61,16%	77,82%	33,43%	5,04%
Uitgebrachte stemmen Meestellende stemmen 5.934 Percentage JA stem 87,21% Percentage NEE stem 12,79% AV volmacht aan 18,23% 6,40%									
Teller huish TA	58	J	J	J	J	J	J	N	N
	59	J	J	J	J	J	J	J	N
	60	A							N
	61	A							N
	62	A	<<<<<<						N
	63	V							N
	64	A							N
	65	V							N
	66	A							N
	67	V							N
	68	A							N
	69	A	<<<<<<						N
	70	A	<<<<<<						N
	71	A	<<<<<<						N
	72	A	<<<<<<						N
	73	A	<<<<<<						N
	74	A	<<<<<<						N
	75	V							N
	76	V							N
	77	V							N
	78	V							N
	79	A	<<<<<<						N
	80	V							N
	81	A							N
	82	A	<<<<<<						N
	83	V							N
	84	V							N
	85	V							N
	86	A	<<<<<<						N
	87	A	<<<<<<						N
	88	A	<<<<<<						N
	89	A	<<<<<<						N
	90	V							N
	91	V							N
	92	V							N
	93	V							N
	94	V							N
	95	A	<<<<<<						N
	96	V							N
	97	V							N
	98	V							N
	99	V							N
	100	A	<<<<<<						N
	101	A	<<<<<<						N
	102	A	<<<<<<						N
	103	V							N
	104	A	<<<<<<						N
	105	V							N
	106	V							N
	107	V							N
	108	V							N
	109	A	<<<<<<						N
	110	A	<<<<<<						N
	111	A	<<<<<<						N
	112	V							N
	113	V							N
	114	V							N

Handwritten signature and initials in blue ink.

BLOK B		27.2 wijziging verdeelkosten warmtekost	29 RIO verandering uur	29 RIO verhuisvergoeding	29 RIO forfait bij overtrekkingen	25. Zonnepanelen	30. E-PIPE - horiz + vertikaal	30. Watertellers	32. Inkomdeuren
Aanwezig	3.408	5.175	4.852	4.798	5.554	3.529	4.618	1.984	299
Volmachten	2.526	759	1.082	1.136	380	2.060	1.091	3.725	5.410
Deelnemers	5.934	0	0	0	0	0	0	0	0
Aanwezigen	4.066	0	0	0	0	225	225	225	225
Totaal	10.000	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934	5.934
	59,3%	87,21%	81,77%	80,66%	93,60%	61,16%	77,52%	33,43%	5,04%
Uitgebrachte stemmen									
Meestellende stemmen									
quorum	61	5.934	5.934	5.934	5.934	5.709	5.709	5.709	5.709
tekort	ok	87,21%	81,77%	80,66%	93,60%	63,57%	80,85%	34,75%	5,24%
	AV	12,79%	18,23%	19,14%	6,40%	36,43%	19,11%	65,25%	94,76%
volmacht aan									
115		J	J	J	J	N	N	N	N
116		J	J	J	J	J	J	N	N
117		J	J	J	J	J	J	N	N
118		J	J	J	J	J	J	N	N
119		J	J	J	J	J	J	N	N
120		J	J	J	J	J	J	N	N