

# Statutaire Algemene Vergadering

**Gebouw:** Primus Aedificatio (0825.298.962)

**Tijdstip:** 23/03/2022

**Aanwezig:** 59785/99500 (60,09%) quotiteiten, 4/7 (57,14%) personen

## Stemmingspunten:

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

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt 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 17u10.

### 2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van \_\_\_\_\_'s voorzitter van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

### 3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

### 4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

Er werd tijdens de laatste statutaire algemene vergadering dd. 31/03/2021 geen rekencommissaris aangesteld.

#### **5: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 2.879,88.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Beginsaldo: € 1.919,92
- Opvraging: € 960,00
- Bankkosten: € 0,04
- Eindsaldo: € 2.879,88

#### **6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2021 (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2021 tot 31/12/2021 bedragen € 12.644,90 exclusief € 325,00 privatieve onkosten; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 9.130,45.

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

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

#### **7: Goedkeuring van de balans van het voorbij boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**8: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**9: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Er werd tijdens de laatste statutaire algemene vergadering dd. 31/03/2021 geen rekencommissaris aangesteld, zodoende is dit agendapunt niet van toepassing.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

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

**10: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)**

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. Voor de 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%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van \_\_\_\_\_ 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%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**13: Verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. . Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 18/03/2022 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering**

Op vandaag is er geen raad van mede-eigendom. De syndicus verwijst naar de desbetreffende wetsbepalingen voorzien in de Wet op de Mede-Eigendom om een Raad van Mede-eigendom op te richten. Na rondvraag ter vergadering, stelt niemand zich kandidaat. De syndicus kan derhalve niets anders dan notuleren dat er géén raad van mede-eigendom wordt geïnstalleerd. Op vraag van enige mede-eigenaar kan deze aangelegenheid hernomen worden op een volgende algemene vergadering.

**14: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

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 € 10.541,69; de totale onkosten beliepen € 12.644,90 exclusief € 325,00 privatieve onkosten; het permanent werkkapitaal bedraagt € 6.686,60. De begroting voor het lopend werkjaar belooft € 11,337,55.

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten te verhogen tot € 11.500,00 - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit aan te houden.

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

Het aangepast periodiek voorschot zal voor het eerst opgevraagd worden in de maand april.

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

Het werkkapitaal is verschuldigd aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

#### **16: 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.

**KEUZE OPT-OUT:** De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorzienbare uitgaven.

De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géén reservekapitaal aan te leggen.

**Opmerking:** Indien geen 4/5 meerderheid wordt gehaald en derhalve wordt gekozen voor oprichting reservekapitaal zie punt 'Het reservekapitaal'.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 4/5

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 2.879,88. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 1,00 per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

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

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. 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:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

### **19: Actualisering Reglement van Interne Orde (RIO) (geen stemming)**

Sinds 1 september 2021 is het boek 3 'Goederen' van het nieuw Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Daarnaast werd de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen opgenomen in de wet op de mede-eigendom.

De syndicus is wettelijk verplicht het Reglement van Interne Orde (RIO) aan te passen telkens de wetgeving wijzigt en de algemene vergadering daarvan op de hoogte te brengen. In artikel 1 'werkwijze van de algemene vergadering' is de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen voorzien en de verwijzingen naar het Nieuw Burgerlijk Wetboek werden in het hele RIO aangepast.

Syndicus Syncura heeft intussen het RIO geactualiseerd en zal dit aangepast RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De extra-prestaties voor deze actualisatie bedragen € 55,00 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

### **20: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract lift: Din-Cable: Ok
2. Contract periodieke keuring lift: BTV: Ok
3. Schoonmaak gemene delen: Cleanpoint: Ok

Dhr. De Bruyn poets op heden zelf de garage. Er werd offerte opgevraagd bij Cleanpoint voor het op afroep reinigen van de garage. Kostprijs: € 300,00 (excl. btw) per beurt. Dit omvat o.a. het machinaal reinigen van het garagecomplex + fietsenberging en het reinigen van de poort en inrit.

De algemene vergadering beslist om de poort 2x per jaar te laten poetsen door Cleanpoint aan € 17,50/beurt (mail dd. 10/06/2021); eerste poetsbeurt mag gebeuren in april en de 2de maal in oktober.

4. Brandbeveiliging: Braco en Alarm Masters: Ok
5. Elektriciteit: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

**Opmerking:** De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**21: Dossier Laadpalen: goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO)**

Zowel de Europese als Belgische klimaatplannen zetten volop in op de omschakeling van wagens met fossiele brandstofmotor naar elektrische auto's. Om deze switch mogelijk te maken zal de installatie van laadpalen enorm toenemen in de komende maanden en jaren.

Syndicus Syncura wenst hier op te anticiperen en dit proces voor de VME in goede banen te leiden en stelt voor om onderstaande artikelen op te nemen in het Reglement van Interne Orde. Deze voorwaarden voor de installatie van een elektrische laadinstallatie zullen verplicht en strikt dienen nageleefd te worden voor elke aanvraag tot plaatsing van een elektrische installatie.

De syndicus geeft vervolgens uitgebreid toelichting bij het ontwerp van voorliggende tekst die vooraf consulteerbaar werd gesteld op het webportaal.

De syndicus wijst er expliciet op dat deze bepalingen slechts subsidiair van toepassing zijn, bij gebreke dus aan een collectief initiatief vanuit de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de aanpassing van het reglement van interne orde.

De extra-prestaties voor deze aanpassing bedragen € 55,00 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



## 22: Dossier aanpassing gemeenschappelijke schoorsteen/individuele wandgasketels (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de actuele regelgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting.

Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. De syndicus geeft vervolgens technische toelichting bij de huidige situatie in het gebouw en de (on)mogelijkheid voor de mede-eigenaars om, met gebruik van de bestaande schouw, een condensatieketel te plaatsen. Een gezamenlijke solidaire aanpak dringt zich derhalve op.

De algemene vergadering beslist om voorlopig geen inventarisatie van de schouwen te laten uitvoeren en eerst uit te zoeken of er al dubbelwandige schouwen aanwezig zijn. Derhalve wordt dit volgend jaar indien nodig terug op de agenda geplaatst.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

## 23: Dossier aanpassing gemeenschappelijke schoorsteen: financiering (meerderheid 1/2+1)

Niet van toepassing.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

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

## 24: Dossier werken vernieuwen terras gelijkvloers: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: vernieuwen van het terras op het gelijkvloers voor het oplossen van de lekkages omdat het terras niet volgens de regels van de kunst werd aangelegd. De verharding die er nu op ligt moet eraf en de dakdichting moet opnieuw aangebracht worden. Daarna moet er terug verharding geplaatst worden.

Offerte firma Cherrettée: € 11.522,20 (incl. btw)

- uitbreken van terrastegels en chape
- plaatsen van EPDM bovenop oude dakdichting
- plaatsen van EPDM tapbuis incl. verwijderen van oude tapbuis
- plaatsen van solin
- plaatsen van Belgian Black Out, keramische tegel 45x45x2 op tegel dragers

Offerte firma Bouwtech: richtprijs van € 15.500,00 en een meerprijs van € 65,00 (tegel voor € 25,00/m<sup>2</sup> incl.)

- uitbreken van tegels, blauwe deksteen en metselwerkmuurtjes
- afvoer afval via appartement
- egaliseren van hellingsbeton
- vervangen van alle regenwaterdoorvoeren incl. koppeling in de parking
- aanbrengen waterdichting (Rhepanol)
- aansluiting met gevel d.m.v. solins
- Opmerking: indien geen gevelsteen aanwezig is achter de muurtjes, is de afwerking nog te bepalen en niet inbegrepen in de prijs.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken en uitvoering van de werken door de firma Bouwtech.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- o Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

**25: Dossier werken vernieuwen terras gelijkvloers: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om € 19.000,00 in totaal op te vragen volgens "de aandelen", dit samen met het versturen van de notulen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- o Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

**26: Dossier werken vernieuwen en/of aanpassen afvoerbuizen garage: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Dit punt is niet meer van toepassing.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

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

**27: Dossier werken vernieuwen en/of aanpassen afvoerbuizen garage: financiering (1/2 +1 meerderheid)**

Dit punt is niet meer van toepassing.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

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

**28: Voorstel tot goedkeuring overeenkomst: abonnement Dobby applicatie (meerderheid 1/2 +1)**

Syndicus Syncura zet verder in op de modernisering en digitalisering van het beheer van uw mede-eigendom. De firma biedt Zeron, IT partner van Syncura, heeft daarom de "Dobby app" ontwikkeld zodat u als eigenaar nog eenvoudiger het reilen en zeilen binnen uw gebouw kan opvolgen en dit op een interactieve wijze. Deze app omvat naast heel wat informatie over de VME en uw privaatieve kavel eveneens uitgebreide stemmingsfuncties voor de algemene vergadering alsook laat u toe om op elk ogenblik eenvoudig en snel problemen in de gemene delen te melden aan de syndicus en vice versa.

De voorbije periode hebben alle eigenaars gratis kunnen kennismaken met de voordelen van deze applicatie.

Op de eerste volgende algemene vergadering na de proefperiode, zal de mede-eigenaar via de app kunnen melden of hij/zij al dan niet op digitale wijze wenst deel te nemen aan de vergadering. Zoals voorzien in de Wet op de Mede-eigendom zal een hybride (combinatie van fysieke en digitale) vergadering namelijk de regel zijn zodat de eigenaars ook in de toekomst steeds vanop afstand zullen kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen.

De firma Zeron factureert deze dienst rechtstreeks aan de VME voor een bedrag van € 132,00/jaar. Deze kost wordt verdeeld als een administratiekost over alle eigenaars onder de verdeelsleutel "alle aandelen".

Het contract is jaarlijks opzegbaar en wordt stilzwijgend verlengd tot de algemene vergadering het abonnement opzegt.

De algemene vergadering stemt over het gebruik van de "Dobby app" en verleent mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering om de overeenkomst te ondertekenen. Deze ondertekende overeenkomst zal zoals gebruikelijk gepubliceerd worden op het portaal van de syndicus.

Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om géén contract met Zeron te onderschrijven zal de "Dobby app" gedeactiveerd worden en niet langer beschikbaar zijn. Indien gewenst, kan op de volgende statutaire algemene vergadering steeds gevraagd worden om dit punt opnieuw te agenderen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**29: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet-stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

**30: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)**

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

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

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%** (59785) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**31: Varia (geen stemming)**

- Stand van zaken na stormschade:

*De dakwerker liet volgende weten: Alle pannen die weggewaaid waren zijn teruggeplaatst of vervangen. We hebben de overschot (17 stuks) daar achtergelaten. Ze hebben deze in de hal gelegd.*

*Wat betreft de dakkapel is alles voorlopig in orde. Het probleem hier zit hem in een foutieve plaatsing destijds. Aan de achterzijde hadden onze mensen gisteren al hetzelfde probleem vastgesteld met een andere kapel.*

*De opstand van de Master (plattendakbedekking) is volledig losgewaaid van onder de pannen. De opstand zit niet ver genoeg doorgetrokken tot onder de pannen, en de verlijming van de Master is niet correct uitgevoerd. Het waren natuurlijk extreme toestanden vorige week, maar in principe mag dit niet.*

*Tevens kan je op de laatste foto zien dat de zijkanten van de dakkapel die afgewerkt zijn met een koperen kraal, ook destijds niet correct werd uitgevoerd. Er is veel te weinig verlijming, en de koperen kraal is niet voldoende gefixeerd. Het feit dat de master gewoon opgewaaid is, geeft dit probleem duidelijk weer.*

*Alles is terug volledig gedicht, maar ik vrees dat het een kwestie van tijd is vooraleer jullie daar terug problemen mee zullen ondervinden. Alle kapellen zijn op dezelfde manier afgewerkt.*

De dakwerker zal nog een offerte bezorgen om de opstanden correct te laten plaatsen. Het vermoeden is dat hiermee de waterinfiltraties in de appartementen 2.01 en 2.02 opgelost zullen zijn. Zo niet, zal er verder gekeken moeten worden d.m.v. een bouwpathologisch onderzoek of dergelijke.

Deze stormschade is aangegeven bij de verzekeringsmaatschappij.

- Men vraagt om de status aan de mede-eigenaars toe te lichten van de ontstoppingen door de firma Pro-per.

### **32: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

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 19u20.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars 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.

Locatie: Zottegem

Datum: 23/03/2022

Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_

Handtekening voorzitter: \_\_\_\_\_

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: \_\_\_\_\_

#### **Details**

- **Aanwezig:**

- **Afwezig:**