

Statutaire Algemene Vergadering

Gebouw: Monaco (Zottegem) (0851.506.382)

Tijdstip: 19/09/2023 17:30:00

Aanwezig: 73763/100000 (73,76%) quotiteiten, 8/12 (66,67%) 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 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 **17u30**

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

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. De Spiegeleer** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (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%** (73763) (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)**

De rekencommissaris(sen), **dhr. De Spiegeleer brengt** verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening **en/of** formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toelicht door de syndicus.

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

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 1 560,01

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

Beginsaldo: 0,00

Opvraging: 1 500,01

Storting 60,00

Eindsaldo: 1 560,01

- **6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2022-2023 (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/07/2022 tot 30/06/2023 bedragen **€ 10 8010,82, exclusief € 5 757,83 privatieve onkosten**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 31 695,02, exclusief € 10 698,69 privatieve onkosten**.

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.

Degrande Guy laat weten het document niet ontvangen te hebben per mail. Dit zal door de boekhouding nog eens bezorgd worden aan meneer.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7: Goedkeuring van de balans van het voorbije 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%** (73763) (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%** (73763) (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)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- 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 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.

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura. De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de wijziging van de syndicusovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

2023
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
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

De vergadering vraagt om volgend jaar overdag te vergaderen op een vrijdag om 14u.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (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%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **12: GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus en mandaat aan de voorzitter ondertekening verwerkingsovereenkomst (meerderheid 1/2+1)**

De Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG' legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;
- een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten en;
- een verwerkingsovereenkomst af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

De Syndicus stelt deze documenten op in opdracht van de VME; Deze zijn consulteerbaar op het portaal. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de tarieven (opgenomen in de syndicusovereenkomst onder “aanvullende prestaties”) en verrekend worden volgens de verdeelsleutel “alle aandelen”.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. De Spiegeleer** tot rekencommissaris(sen) 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%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

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 werkingskosten 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 bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 31 760,00; de totale onkosten beliepen € 10 8010,82, exclusief € 5 757,83 **privatieve onkosten**; het permanent werkkapitaal bedraagt € 5 500,00.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 15.930,00.

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:

- Ja: **100,00%** (73763) (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 verminderen tot € 15930,00-** met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**zesmaandelijks**) aan te houden.

Bij vermindering van de voorschotten

De teruggave op de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten wordt verrekend bij de eerstvolgende opvraging. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **16: 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: € 1560,01. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) € 1500,00 op te vragen voor het lopend werkjaar via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging **in bijlage van deze notulen**.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **17: 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%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **18: Wijziging Reglement van Interne Orde (RIO) (2/3 meerderheid)**

De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een (nieuw) onderhands reglement van interne orde. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het bestaand huishoudelijk reglement met een aantal aanvullingen.

Volgende wijzigingen moeten worden aangebracht/toegevoegd:

- De gemeenschappelijke stopcontacten mogen enkel gebruikt worden voor occasioneel en kortstondig gebruik (bvb. Niet opladen elektrische fietsen of motors)

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van het voorliggend reglement van interne orde én de aanpassingen van het huishoudelijk reglement.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **19: 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 € 60.58 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **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(en): TKE
2. Contract periodieke keuring lift(en): BTV
3. Poetsen gemene delen: Mede-eigenaar (dhr. Coessens F.)
4. Brandpreventie: Statamat
5. Onderhoud CV-ketel: Bart De Rouck
6. Waterontharder: Van Marcke (eigenaars kopen sinds 2022 zelf zout aan)
7. Brandverzekering: Insures - AXA
8. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: 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%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **21: Dossier blokpolis gebouw: Marktonderzoek (meerderheid 1/2+1)**

De huidige blokpolis gebouw is afgesloten bij de maatschappij AXA via bemiddeling van makelaar Insures. Er werd op de vorige algemene vergadering gevraagd een marktonderzoek te laten uitvoeren. Insures bezorgde een offerte van Vivium.

Zowel bij AXA als Vivium is het addendum Insures van toepassing = qua waarborgen zitten we dus gelijk

Wat betreft de premie van AXA bedraagt deze 1.361,01 euro (abex 1032) daar de offerte Vivium 1.550,60 (abex 1032) euro bedraagt.

In de huidige polis van AXA werd gebruik gemaakt van het rooster van AXA. Hierdoor werd de evenredigheidsregel geschrapt en is men momenteel verzekerd in nieuwbouwwaarde ofwel heropbouwwaarde. Dit wilt zeggen dat als het volledige gebouw zou afbranden, men het volledige bedrag zou betaald krijgen.

Enkele van de bedongen uitbreidingen / extra waarborgen zijn in de huidige blokpolis o.m. :

- dekking in nieuwbouwwaarde met doorbreking van het kapitaal;
- evenredigheidsregel wordt niet toegepast. Onroerende
- verfraaiingen zijn onbeperkt meeverzekerd;
- indirecte verliezen 10%;
- machinebreuk: eerste risico 50.000 EUR;
- dekking waterschade via terras/gevel (laterale insijpeling);
- terugbetaling van de kosten van lekdetectie aan 100% bij een niet gedekt schadegeval;
- aanrijding door om even welk voertuig (mede-eigenaar, huurder, onbekende);
- afschaffing van de wettelijke vrijstelling (de franchise) indien de schade-oorzaak zich bevindt in de gemene delen;
- dekking in glasbraak van condensatie van dubbele beglazing, voor ramen tot 20 jaar oud (eerste 10 jaar fabrieksgarantie);
- kosten van plaatselijk herstel van de leidingen bij waterschade;
- de inhoud toebehorende aan de gemeenschap wordt gratis meeverzekerd in eerste risico

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om over te stappen naar de polis van Vivium.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **0,00%** (0)
 - o Nee: **100,00%** (73763) (unaniem)
 - o Onthouding: (0)
 - o Blanco: (0)
- **22: Periodieke risicoanalyse lift(en): toelichting door het kantoor van de syndicus; volmacht aan het kantoor van de syndicus om de risicoanalyse te laten uitvoeren en de noodzakelijke werken, conform het verslag, uit te voeren (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus licht de wetgeving toe. Om de 15 jaar dient de syndicus, wettelijk verplicht, een risicoanalyse te laten uitvoeren van de lift(en) door een EDTC (Externe Dienst voor Technische Controle op de werkplaats).

Op basis van een controlelijst die rekening houdt met de technische kenmerken van de liften en met de specifieke gebruiksvoorwaarden (bv. frequent gebruik door personen met beperkte mobiliteit) duidt de EDTC de (ernstige) risico's aan waaraan onmiddellijk dient verholpen.

De laatste risico-analyse werd uitgevoerd dd. 30/08/2022 waarna er op de statutaire algemene vergadering van 2022 offertes voorgelegd werden van de onderhoudsfirma TKE. De algemene vergadering verzocht een uitgesplitste offerte van de firma TKE waarna deze offerte op de vergadering van heden terug voorgelegd zou worden. Het kantoor van de syndicus mocht deze offerte ontvangen en licht deze verder toe aan de algemene vergadering (rekeninghoudend met de punten, vermeld op risico-analyse, die reeds verholpen werden):

TKE:

Een prijs per item opgeven is heel moeilijk omdat sommige opmerkingen aan elkaar gelinkt zijn.

Ik kan wel enkele opsplitsingen maken waardoor jullie al een beter beeld krijgen.

Ik zal ook rekening houden met de reeds uitgevoerde werken en deze niet meer mee opnemen.

• Remmen + ontgrendelingszone: €1.105,00

• Zekeringkast + ledstrip + Inspectiebesturing + alarm + lichtgordijn: €3.035,00

• Snelheidsbegrenzer + ladder + stootbord + drempelplaat + vanginrichting: €2.240,00

• Keuring incl. bijstand tijdens keuring: €785,00

Dit maakt een totaalprijs van €7.165,00

Er werd ook gevraagd een tweede offerte voor te leggen. Er werd offerte opgevraagd en bekomen bij firma De Lift. Een werknemer (Mathias Brushini) ligt de offertes (onderhoud + moderniseringswerken) toe aan de vergadering:

DE LIFT:

- Onderhoud: € 820,00 (excl. BTW)

- Abonnementskost GSM-module: € 80 (excl. BTW)/jaar

- Moderniseringswerken: € 7576,93 (excl. BTW)

--> Optie: Plaatsen nieuwe liftmachine: € 8321,43 (excl. BTW)

--> Optie: Plaatsen nieuwe sturing type VF incl. inspectiebesturing: € 11557,96 (excl. BTW)

--> Optie: Knoppendozen bordes en liftkooi vervangen: € 1884,90 (excl. BTW)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering dat er een bijkomende offerte moet opgevraagd worden voor het plaatsen van een nieuwe liftmachine + sturing + knoppendozen bordes en liftkooi bij TKE. Wanneer deze beschikbaar is zal er zo snel als mogelijk een bijzonder algemene vergadering georganiseerd worden waarop deze offertes terug voorgelegd zullen worden. Hierop zal ook een beslissing genomen worden over de moderniseringswerken. De bijzonder algemene vergadering zal overdag plaatsvinden (bij voorkeur op vrijdag).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **23: Periodieke risicoanalyse lift(en). Financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit punt is niet van toepassing gezien beslissing onder punt 22

• **24: Dossier verplichte opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving. In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting. Deze toelichting 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.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **25: Aanstellen van een asbestdeskundige voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus legt, ter vergadering, een offerte voor van de firma Trema:

- € 965,58 (incl. BTW)

De syndicus zal, na ontvangst van het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

De Algemene Vergadering beslist de offerte van Trema goed te keuren en het asbestattest door hen te laten opstellen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **26: Financiering kosten asbestdeskundige voor de opmaak van een asbestattest voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van het opmaak van het asbestattest gemene delen. De kosten zullen gefinancierd worden via een bijzondere betalingsuitnodiging, uit te sturen door de syndicus.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **27: Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.
Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

Dhr. Coessens Freddy zal rookmelders bijplaatsen in het stooklokaal + machinekamer.

De onkosten worden gefinancierd via het werkkapitaal zullen verrekend worden volgens de verdeelsleutel “alle aandelen”.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de plaatsing van de wettelijk verplichte rookmelders.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **28: Dossier renovatiewerken: Sanitaire omloopleidingen: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Bij de vernieuwing van de stookinstallatie vorig jaar, werd door Bart De Rouck vastgesteld dat de sanitaire omloopleidingen in zeer slechte staat zijn. Desbetreffende buis zit zo goed als volledig dicht gecorrodeerd. Ook werden in de sanitaire hoofdleidingen inwendige corrosie vastgesteld.
Bij een bezoek ter plaatse met Bart De Rouck stelt hij dat het zeer moeilijk in te schatten is wanneer er effectief problemen zullen opduiken en is het voor hem zeer moeilijk een prijs op te maken daar er vermoedelijk ook asbest in de isolatie rond de leidingen aanwezig is. Hij raadt aan gefaseerd te werk te gaan:

- eerst laten onderzoeken of asbest aanwezig is
- asbest laten verwijderen
- Offerte Bart De Rouck laten opmaken

Het kantoor van de syndicus geeft ook mee dat zij wel een firma kennen die een andere werkwijze hanteert voor dergelijke renovatie: E-pipe:

Zij zouden de bestaande leidingen eerst zandstralen en dan afwerken met een coating.

De Algemene Vergadering beslist om de firma E-pipe de situatie eens te komen laten bekijken en een offerte voor te leggen. Dit zal ook besproken worden op de Bijzonder algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

• **29: Dossier renovatiewerken: Sanitaire omloopleidingen: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit punt is niet van toepassing gezien de beslissing onder punt 28

• **30: Dossier communicatiesysteem lift: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: Installeren van GSM-Module in lift (n.a.v. melding op keuringsverslagen)

- TKE: € 1695,00 (excl. BTW)
- > Jaarlijkse abonnementskost: € 108,00 (excl. BTW)
- Lifttel: € 299,00 (excl. BTW)
- > Jaarlijkse abonnementskost: € 109,20 (excl. BTW) (levenslange garantie op GSM-module - muv batterij)
- De Lift: € 545, 00 (excl. BTW)
- > Jaarlijkse abonnementskost: € 80,00 (excl. BTW)

Na plenaire bespreking beslist de vergadering dat er eerst moet nagevraagd worden bij TKE of de batterijen van het communicatiesysteem kunnen vervangen worden alvorens een nieuwe module geplaatst moet worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (73763) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

- **31: Dossier communicatiesysteem lift: financiering (meerderheid 1/2+1)**

Dit punt is niet van toepassing gezien de beslissing onder punt 31

- **32: Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedures (meerderheid 1/2+1)**

Er zijn op heden geen rechtsprocedures

- **33: 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.

- **34: 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%** (73763) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **35: Varia (geen stemming)**

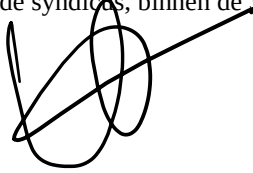
- Punt voor volgend jaar op de SAV: Plaatsing van een parkeerbeugel thv oprit aan de parkeergarage, dit om overlast van ongewenst parkeren tegen te gaan

- **36: 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 20u05.

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 **18/09/2023**



Handtekening secretaris: _____



Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

- **Aanwezig:** COESSENS Freddy - Van der Stichelen Luci (9334), COESSENS Rafael - Depriester Annie (7740), DE SPIEGELEER Benny (10388), DEGRANDE Guy (8248), Eeckhout Marie Louise (vertegenwoordigd door COESSENS Freddy - Van der Stichelen Luci) (8893), NOERENS Pieter-Jan (vertegenwoordigd door COESSENS Freddy - Van der Stichelen Luci) (10456), Schotte Germaine (vertegenwoordigd door DEGRANDE Guy) (8248), VAN MELKEBEKE M. (vertegenwoordigd door Creyf Lucie) (10456)
- **Afwezig:** HERTEGONNE Jeanette (8317), Red Prodigy (6956), Van der Donckt M. Th. (576), Van Der Straeten-Stautemas Johan-Lutgard (10388)